Depuis 2015

Fortuny

Les placements immobiliers

Fortuny Portail-SCPI.fr INVESTISSEMENT LMNP DEMEMBREMENT.FR

Fortuny est un cabinet de gestion de patrimoine spécialisé dans **les placements immobiliers et financiers**. Nos conseillers expérimentés **vous accompagnent dans vos projets**, en vous aidant à identifier les placements les plus adaptés à vos besoins. Ils ont accès à un large panel de solutions et vous présentent **les opportunités les plus pertinentes** pour optimiser la gestion de votre patrimoine.

Découvrez l'ensemble des placements immobiliers à votre disposition à l'aide de ce guide.

SOMMAIRE

Pourquoi investir dans l'immobilier? **01**

01. SCPI **02**

- L'essentiel à savoir 03
- Pourquoi investir en SCPI 04
- L'avis de Fortuny 05

02. Crowdfunding immobilier **06**

- L'essentiel à savoir 07
- Pourquoi investir en crowdfunding immobilier 08
- L'avis de Fortuny 09

03. Démembrement immobilier **10**

- L'essentiel à savoir 11
- Pourquoi investir en démembrement immobilier 12
- L'avis de Fortuny 13

04. Investissement LMNP **14**

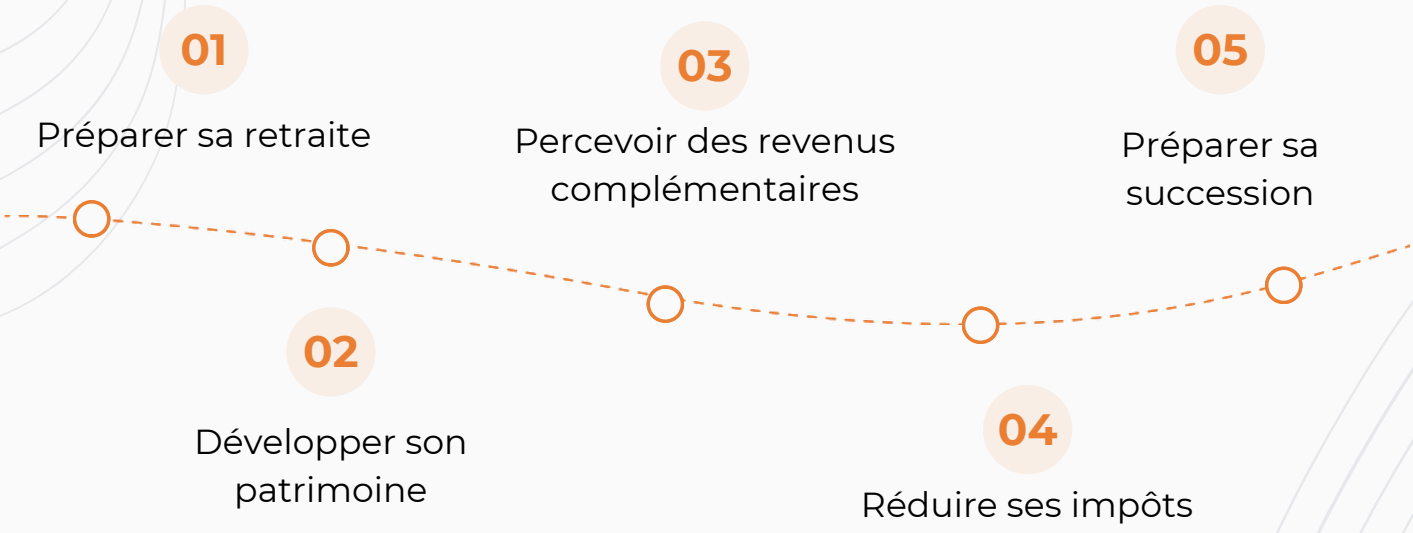
- L'essentiel à savoir 15
- Pourquoi investir en immobilier LMNP 16
- L'avis de Fortuny 17

Pourquoi investir dans l'immobilier

L'immobilier constitue la pierre angulaire du patrimoine de nombreux Français. Les épargnants apprécient tout autant sa solidité que ses rendements. Néanmoins, tous ne savent pas que l'investissement immobilier prend bien des formes, au-delà de l'achat d'un bien à mettre en location. Pierre papier, avec les SCPI notamment, crowdfunding immobilier, mais aussi démembrement de propriété ou encore LMNP, les possibilités sont nombreuses. Sans oublier l'immobilier de défiscalisation, recherché par les contribuables les plus fortement imposés.

Les conseillers de Fortuny connaissent l'ensemble de ces produits et mettent leur expertise à votre disposition pour mener à bien vos projets patrimoniaux.

5 motivations des investisseurs immobiliers



Les produits d'investissement immobilier

- SCPI
- Crowdfunding immobilier
- Démembrement immobilier
- Immobilier LMNP
- Défiscalisation immobilière (Pinel, Denormandie, Malraux...)
- Investissement locatif

01.

SCPI

Société Civile de Placement Immobilier

Investir dans l'immobilier sans avoir à en gérer les inconvénients, c'est possible grâce aux SCPI. Faciles d'accès et se prêtant à différentes formes d'investissements, elles permettent de générer des revenus complémentaires réguliers tout en diversifiant son patrimoine. Découvrez tout ce qu'il faut savoir sur cet investissement de pierre papier sans souci de gestion accessible dès quelques centaines d'euros seulement.

L'essentiel à savoir !

Rendement régulier

Le but de la SCPI de rendement est de **distribuer des revenus** de manière régulière.

Investissement de long terme

Les experts recommandent de conserver ses parts pour une durée minimum **de 8 à 10 ans**.

Pas de souci de gestion

Les investisseurs sont déchargés de toute **responsabilité locative**.

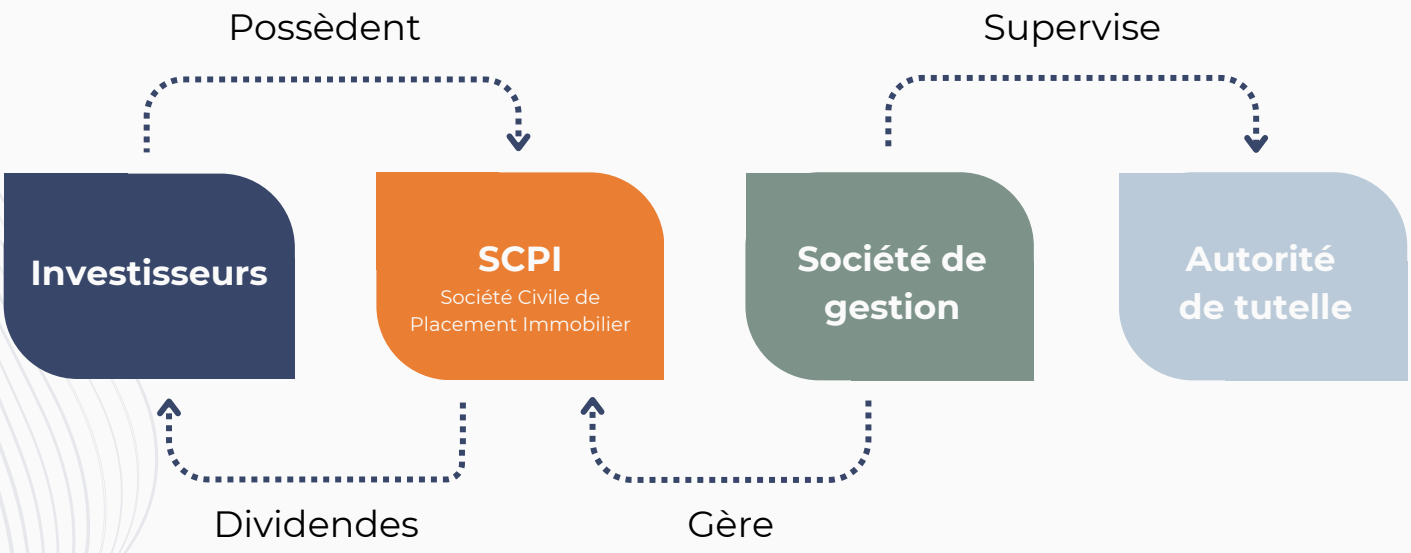
Rentabilité élevée

Le taux de distribution peut dépasser **6 % pour les meilleures SCPI** du marché.

Diversification

Les SCPI détiennent de **nombreux biens immobiliers** diversifiés en termes de secteur géographique et de secteur d'activité.

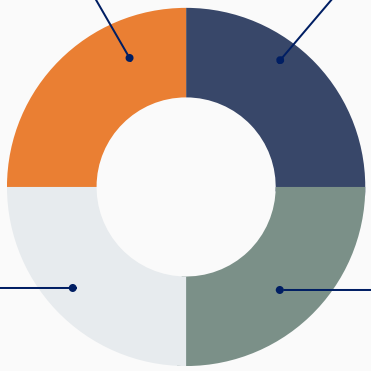
Le fonctionnement des SCPI



Pourquoi investir en SCPI

Diversifier son patrimoine

Les SCPI investissent dans tous types d'actifs immobiliers : bureaux, commerces, santé, éducation, logistique... en France et en Europe.



Différentes façons d'investir

Vous pouvez investir en SCPI au comptant, à crédit, en nue-propriété et/ou dans le cadre de l'assurance vie et du PER.

Optimiser le rendement de son épargne

En 2022, le rendement moyen des SCPI a atteint 4,53 %. Les meilleures SCPI du marché peuvent atteindre ou dépasser les 6 %.

Investir dans l'immobilier sans gestion locative

Entrées et sorties de locataires, perception des loyers, gestion des travaux... Tout est pris en charge par la société de gestion.

3 chiffres clés sur la SCPI

215

Il existait 215 SCPI sur le marché au 31 décembre 2022. Ce nombre comprend à la fois **les SCPI de rendement** (les plus courantes), **les SCPI fiscales et les SCPI de plus-values**. Attention, toutes les SCPI ne se valent pas ! Consultez les spécialistes de Fortuny pour faire les bons choix.

En 2022, **les Français ont investi plus de 10 milliards d'euros** dans des parts de SCPI, tous supports confondus. Cette collecte nette record témoigne du succès de la pierre papier auprès des investisseurs.

10,2 milliards d'euros

20 ans et plus

Les porteurs de parts de SCPI apprécient ce placement. Pour preuve, la durée de détention moyenne des parts s'établit à **20 ans voire plus**, selon diverses sources.

Avantages et inconvénients de l'investissement en SCPI

+ Avantages

- Sans contrainte locative pour l'investisseur, la société de gestion se charge de tout.
- Le prix de souscription est assez faible, à partir de quelques centaines d'euros.
- Selon les supports, le rendement se situe généralement entre 4 et 5 %. Les meilleures SCPI atteignent 6 % voire plus.
- Il y a une mutualisation des risques grâce au nombre et à la diversité des biens immobiliers et des locataires.
- Il existe plusieurs méthodes d'investissement : au comptant, à crédit, en démembrement et en assurance vie.

- Inconvénients

- Il s'agit d'un investissement à long terme. La détention des parts doit durer au moins 8 ans afin que le placement soit rentable.
- Le capital n'est pas garanti par la société.
- Le versement des dividendes et le rendement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'avis de Fortuny

Nous travaillons depuis plus de 10 ans dans la gestion de patrimoine et l'intérêt des épargnants pour la pierre papier n'a jamais été aussi élevé. Ils nous sollicitent particulièrement après avoir testé notre simulateur SCPI et jugé de la rentabilité d'un tel placement, avec l'envie de concrétiser leur investissement.

Louis Legasse - Conseiller en gestion de patrimoine

Prendre rendez-vous avec Louis Legasse

Louis Legasse est conseiller en gestion de patrimoine et associé cofondateur du cabinet Fortuny.

02.
Crowdfunding immobilier

Apparu il y a quelques années, le crowdfunding immobilier représente une excellente alternative aux investissements immobiliers traditionnels. Ce type de financement participatif de court terme présente de nombreux avantages tels qu'une accessibilité dès 1 000 €, une absence totale de gestion ou encore des rendements annuels de l'ordre de 7 à 12 %. Autant d'arguments qui expliquent son succès grandissant auprès des épargnants.

L'essentiel à savoir !

Investir autrement

Vous participez au **financement d'opérations immobilières** en apportant votre épargne à des promoteurs ou marchands de biens.

Rendement attractif

La performance moyenne du crowdfunding immobilier se situe aux **alentours de 9 %** sur les dernières années.

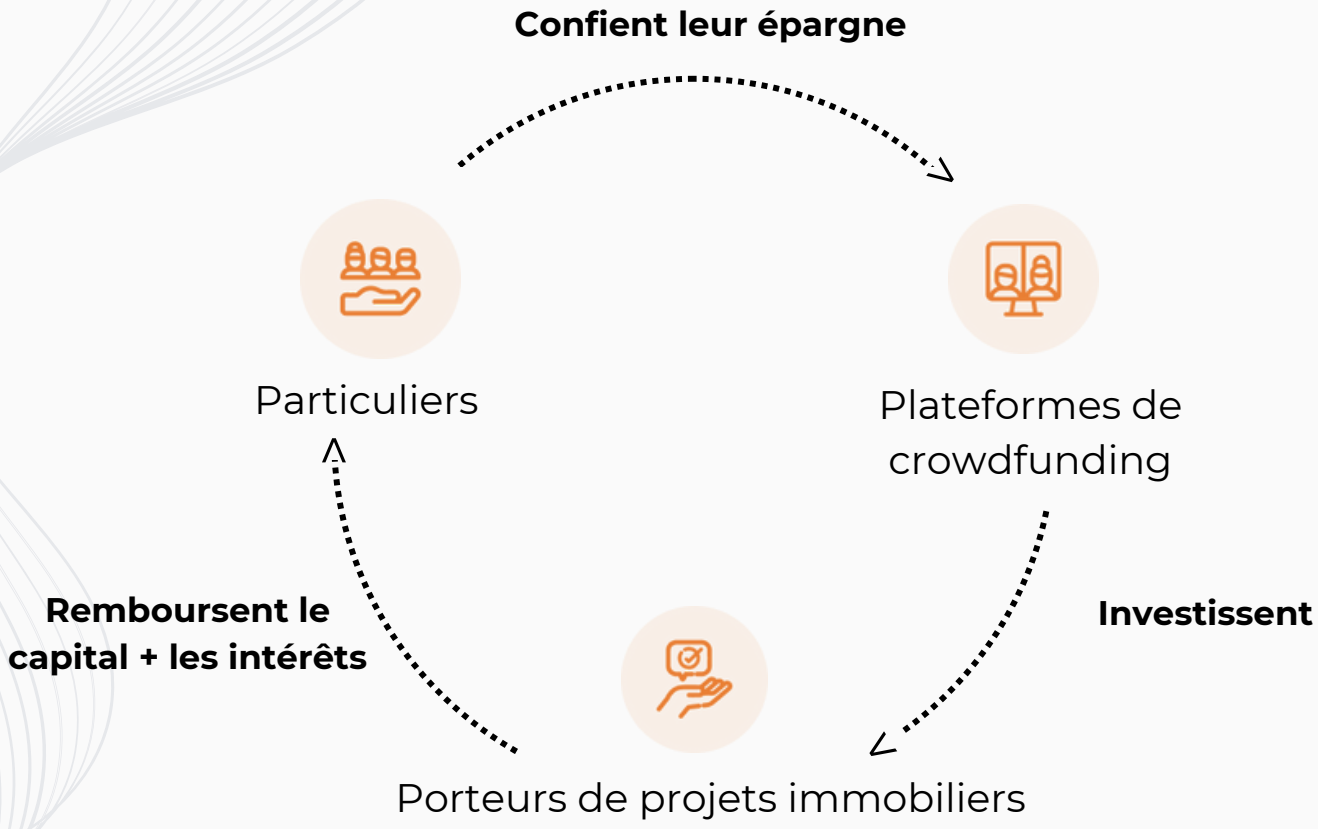
Fiscalité

Vos gains sont soumis à **la flat tax de 30 %**, plus attractive que la fiscalité des revenus fonciers.

Court terme

Le retour sur investissement (non garanti) **est perçu entre 12 et 36 mois.**

Le fonctionnement du crowdfunding immobilier



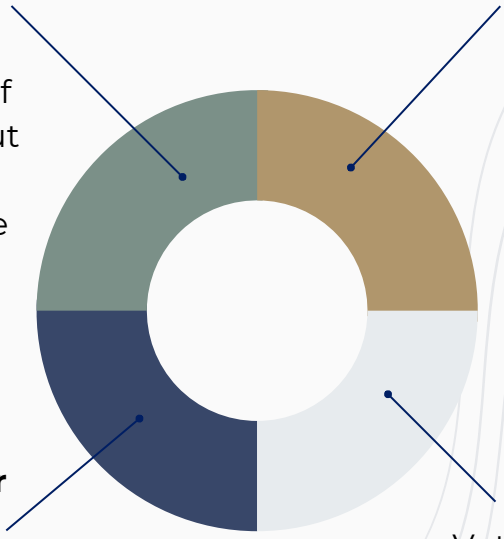
Pourquoi investir en crowdfunding immobilier

Rechercher un niveau élevé de rendement

Le financement participatif de projets immobiliers peut générer des rendements (non garantis) de l'ordre de 7 à 12 % par an.

Placer son argent à court terme

La durée d'investissement requise varie selon les projets mais court généralement entre 12 et 36 mois.



Investir dans l'immobilier sans gestion locative

Le crowdfunding immobilier fait partie des placements dans la pierre qui ne demandent aucun effort de gestion à l'investisseur.

Diversifier son épargne

Votre épargne est investie dans des projets immobiliers divers (construction, rénovation), avec des tickets à l'entrée plutôt faibles.

3 chiffres clés sur le crowdfunding immobilier

9,4 %

Selon le baromètre 2022 du crowdfunding immobilier de l'association Financement Participatif France, le **taux de rendement interne** servi aux investisseurs s'est établi à 9,4 %.

La même année, les données de ce baromètre de référence pour le financement participatif immobilier ont fait état d'une collecte **s'approchant des 2 milliards d'euros**, contre 555 millions en 2020 et 1,1 milliard en 2021.

1,6 milliard d'euros

5 999 €

Il s'agit du ticket moyen d'investissement par épargnant relevé en 2022, qui démontre que le crowdfunding immobilier est **accessible à un large public.**

Avantages et inconvénients du crowdfunding immobilier

⊕ Avantages

- Le ticket d'entrée est faible, de l'ordre de 1 000 € minimum.
- Investissement immobilier de court terme (12 à 36 mois).
- Pas de contraintes ou de frais de gestion.
- Fiscalité avantageuse pour les contribuables fortement imposés : les revenus liés au crowdfunding immobilier sont imposés au PFU de 30 %.

⊖ Inconvénients

- Le prêteur ne peut pas revendre ses parts avant la fin du projet.
- L'opération immobilière est entièrement gérée par le promoteur ou marchand de biens et le crowdfunder n'a pas la main sur le projet.
- Pas de garantie du capital ou des rendements.

L'avis de Fortuny

L'engouement des épargnants, et notamment des clients de Fortuny, pour le crowdfunding immobilier ne se dément pas. Les rendements élevés, couplés à un horizon d'investissement de courte durée, en font un outil particulièrement pertinent pour placer des liquidités disponibles.

Antoine Cesari - Conseiller en gestion de patrimoine

Prendre rendez-vous avec Antoine Cesari

Antoine Cesari est conseiller en gestion de patrimoine et associé cofondateur du cabinet Fortuny.

03.
Démembrement immobilier

Le démembrement immobilier consiste à séparer la pleine propriété en deux droits distincts : la nue-propriété, c'est-à-dire la possession des murs, et l'usufruit, soit le droit d'occuper ou de louer le bien. Ce mécanisme relativement peu connu du grand public offre de nombreux avantages aux investisseurs tels que la possibilité de se constituer un patrimoine immobilier à prix réduit ou encore de faciliter la transmission d'un bien.

L'essentiel à savoir !

Usufruit et nue-propriété

La pleine propriété est divisée. Le nu propriétaire détient les murs tandis que l'usufruitier peut occuper ou louer le bien. **La pleine propriété revient au nu propriétaire** à l'échéance du démembrement.

Viager ou temporaire

Le type de démembrement détermine **la durée de la séparation des droits**. Dans le cadre d'un investissement, il s'agira d'un démembrement temporaire.

Outil de transmission

Le démembrement permet **d'optimiser la transmission** de votre patrimoine.

La décote

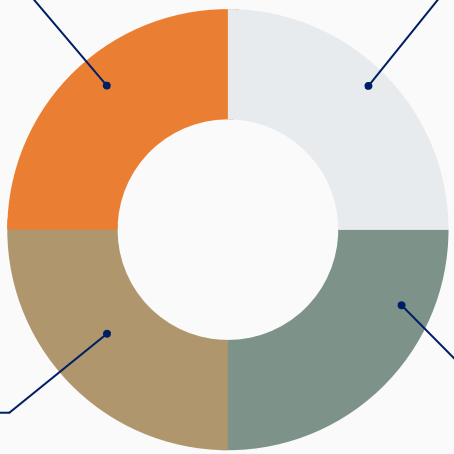
Acquérir un bien en démembrement permet de profiter **d'un prix d'achat plus bas**.

Le fonctionnement du démembrement immobilier

Pourquoi investir en démembrement immobilier

Investir à moindre prix

L'achat de la nue-propriété d'un bien vous permet de bénéficier d'une décote conséquente sur le prix d'acquisition.



L'immobilier sans souci de gestion locative

Durant la période de démembrement, le nu propriétaire ne prend pas en charge les problématiques de gestion locative.

L'immobilier sans fiscalité

Les charges fiscales (revenus fonciers, taxe foncière, IFI) reposent sur l'usufruitier pendant la période de démembrement.

Préparer la succession

La nue-propriété peut être donnée de son vivant à ses héritiers, pour optimiser la transmission de patrimoine avant la succession.

3 chiffres clés sur le démembrement immobilier

30 à 40 %

Un investissement en démembrement immobilier vous permet d'acquérir la nue-propriété d'un bien, à un **prix réduit de 30 à 40 %** par rapport à la valeur de la pleine-propriété (variable selon les situations).

Le plus souvent, **la période de démembrement** prévue dans le cadre d'un programme d'investissement se situe autour de 15 ans. La durée varie selon les programmes.

15 ans

50 000 €

Le ticket d'entrée des **biens les plus abordables** en démembrement peut descendre jusqu'à 50 000 €. Les biens les plus onéreux se situent pour leur part aux alentours de 300 000 € et plus.

Avantages et inconvénients du démembrement immobilier pour l'investisseur nu propriétaire

⊕ Avantages	⊖ Inconvénients
Le démembrement lui permet de se constituer un patrimoine immobilier à un prix décoté.	Il ne peut jouir de l'usage du bien immobilier pendant le démembrement.
Il récupère la pleine propriété à la fin du démembrement et peut disposer du bien comme il le souhaite.	Il ne touche pas de revenus locatifs pendant toute la période du démembrement.
Il n'est soumis à aucun impôt supplémentaire pendant la durée du démembrement et le bien n'entre pas dans l'assiette imposable de l'IFI.	L'achat en nue-propriété constitue un investissement de long terme.
La reconstitution de la décote dont il a bénéficié à l'achat n'est pas soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière.	

L'avis de Fortuny

Le démembrement immobilier trouve toute sa place dans le cadre d'une bonne gestion patrimoniale. Ses atouts en termes de fiscalité, de transmission de patrimoine ou tout simplement de placement de long terme lui permettent de s'adapter aux besoins de nombreux investisseurs.

Benoit Yerle - Conseiller en gestion de patrimoine

Prendre rendez-vous avec Benoit Yerle

Benoit Yerle est conseiller en gestion de patrimoine et associé cofondateur du cabinet Fortuny.

04.

LMNP

Location meublée non professionnelle

Le statut LMNP permet au propriétaire bailleur de profiter d'une fiscalité attractive sur les revenus locatifs ainsi que de multiples autres avantages. D'une manière générale, elle permet de dégager une rentabilité potentiellement plus intéressante qu'un investissement locatif vide. De plus, il s'agit du régime fiscal à retenir pour investir dans des résidences de services, comme les résidences pour étudiants ou seniors.

L'essentiel à savoir !

Location meublée

La location meublée non professionnelle présente de **nombreux avantages** spécifiques, par rapport à la location vide traditionnelle.

Résidences de services

Vous pouvez bénéficier du statut LMNP en investissant dans une résidence **étudiante,** une résidence **séniors** ou encore un **EHPAD.**

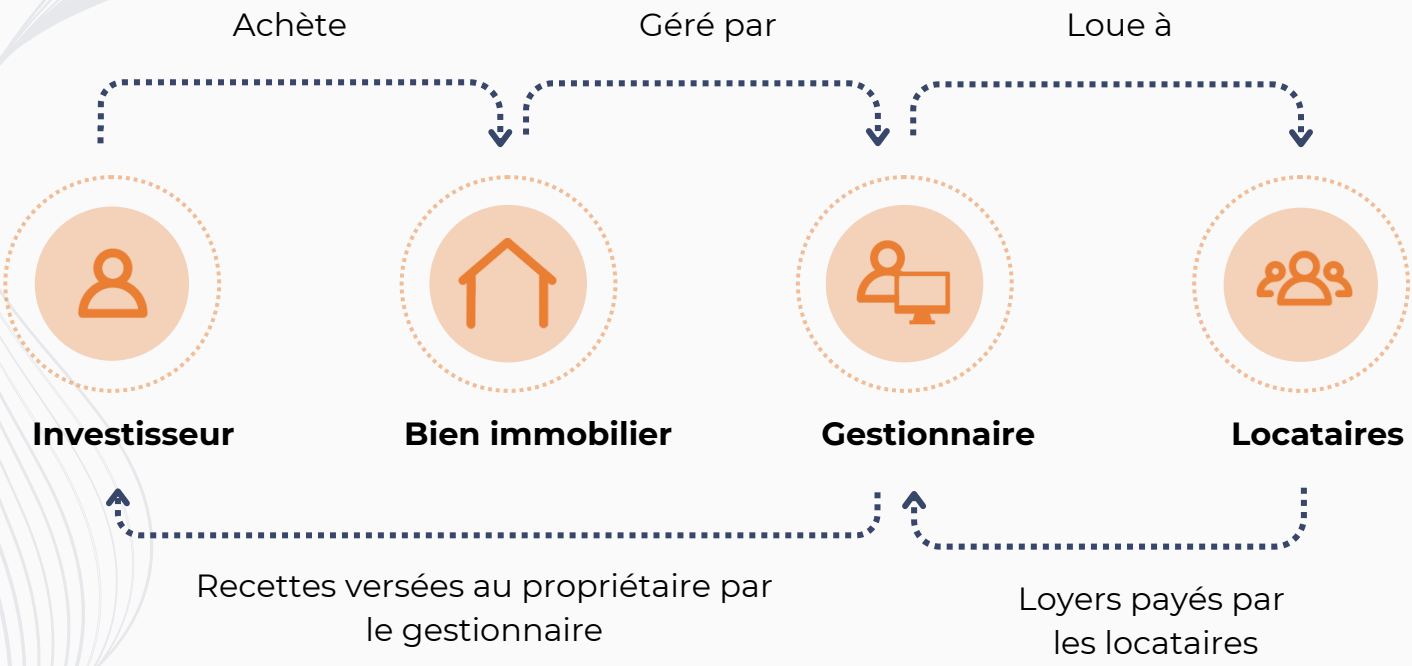
Amortissement comptable

Le régime réel d'imposition vous permet de profiter de **l'amortissement du prix du bien** et de celui du mobilier année après année.

Fiscalité attractive

L'imposition des revenus tirés d'une LMNP est **beaucoup plus légère** que la fiscalité des revenus fonciers.

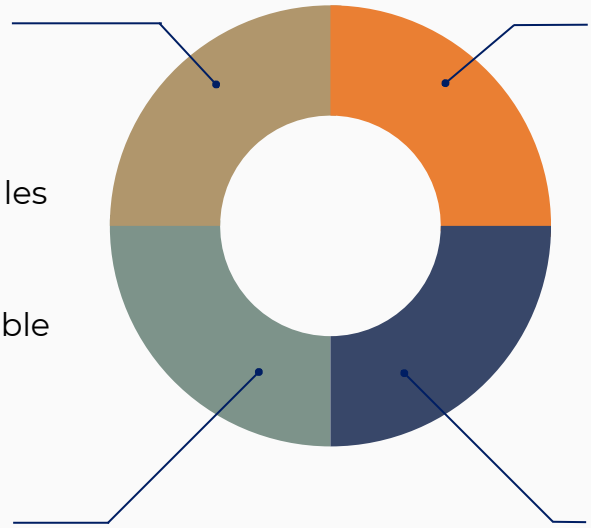
Le fonctionnement de l'investissement LMNP



Pourquoi investir en immobilier LMNP

Profiter d'une fiscalité attractive

Les loyers d'une location meublée sont plus faiblement imposés que les revenus fonciers, notamment grâce à l'amortissement comptable (régime réel).



Sécuriser le versement des loyers

Le gestionnaire de la résidence vous verse les revenus locatifs qui vous reviennent comme convenu dans le bail commercial que vous signez avec lui.

Déléguer la gestion courante

En optant pour un investissement en résidence de services, vous confiez la gestion locative à un gestionnaire professionnel spécialisé.

Cibler une demande locative robuste

Destinées aux étudiants ou séniors par exemple, les résidences de services répondent à une forte demande.

3 chiffres clés sur la LMNP

23 000 €

Le statut LMNP est accordé aux bailleurs dont les revenus de location meublée ne représentent pas plus de **50 % de leur revenu global** et ne dépassent pas 23 000 € par an. Si ces deux seuils sont excédés, il relève alors du régime du loueur en meublé professionnel (LMP).

Au-delà de 72 600 € de revenus locatifs au titre d'une location meublée, le **régime réel d'imposition** s'applique obligatoirement. En dessous, le propriétaire peut choisir entre micro-BIC (abattement forfaitaire de 50 %) et régime réel avec amortissement comptable.

72 600 €

50 000 €

Le ticket d'entrée de l'investissement LMNP se situe aux alentours de 50 000 €, en résidence étudiante notamment. Les investissements les plus onéreux peuvent atteindre plusieurs centaines de milliers d'euros.

Avantages et inconvénients de l'investissement LMNP

⊕ Avantages

- La fiscalité des revenus locatifs LMNP est avantageuse, grâce notamment au mécanisme d'amortissement.
- L'investissement en résidences de service permet de capitaliser sur une forte demande locative.
- Les résidences de services sont confiées à un gestionnaire professionnel qui doit vous assurer le versement des loyers.

⊖ Inconvénients

- L'investissement immobilier en LMNP doit s'envisager sur le long terme.
- Plus attractif sur le plan fiscal, le régime réel d'imposition est également plus complexe.

L'avis de Fortuny

Avec ses nombreux avantages par rapport à une location vide classique, le régime LMNP intéresse de nombreux clients à la recherche d'un investissement immobilier optimisé. Notre accompagnement leur permet de cibler les meilleurs programmes et de trouver des opportunités adaptées à leur budget et leurs attentes.

Louis Legasse - Conseiller en gestion de patrimoine

Prendre rendez-vous avec Louis Legasse

Louis Legasse est conseiller en gestion de patrimoine et associé cofondateur du cabinet Fortuny.

Fortuny

Fortuny Conseil

33 Rue Fortuny
75017 Paris

01 44 09 87 13

18 rue Paul Vidal
31000 Toulouse

05 34 66 85 16

Nos réseaux sociaux

Fortuny : SARL au capital de 226560 euros // RCS Paris 815 010 400 // Membre Anacofi-CIF // Carte T : 1092 N 957 // ORIAS : 200 090 87 // CIF : E009507
Euodia Finance : SARL au capital de 40500 euros // RCS Nanterre 519 412 571 // Membre Anacofi-CIF // Carte T : 1092 N 957 // ORIAS : 10 055 334 // CIF : E001975
Euodia Courtage : SARL au capital de 3000 euros // RCS Nanterre 814 211 850 // Membre Anacofi-CIF // ORIAS : 16 001 534 // CIF : E008424