

Beaux Quartiers

GESTION DE PATRIMOINE

■ PAR JULIE BRUN

Le **BON** placement

Le Domaine du Square en Pinel



Situé 3, rue de Prédieu, face au Parc Fiancey, le plus grand de Saint-Egrève – on peut même pêcher dans son lac ! – le Domaine du Square se déploie autour d'un joli parc paysagé, le tout au pied du tram E (arrêt Fiancey-Prédieu). Bâti par les promoteurs Accelia et Safilaf, les trois immeubles en accession présentent une architecture sobre et contemporaine. Leurs façades claires sont rythmées par de grands balcons ou de confortables terrasses, véritables espaces de vie extérieurs. Bénéficiant d'un ensoleillement optimum, ces bâtiments de quatre étages conçus par l'architecte Jean-Noël Scrittori (cabinet ARA) comptent respectivement 18, 16 et 15 logements, soit un total de 49 appartements (du T2 au T5). Éligible au dispositif Pinel, cette résidence commercialisée par Novalim constitue un bon placement locatif. Illustration ? Un T3 de 63 m² avec balcon, cellier et garage vendu au prix de 203 000 € permet une économie totale d'impôt de 42 630 € sur douze ans. Son achat en Pinel génère en effet une défiscalisation annuelle de 4 060 € pendant chacune des neuf premières années, puis de 2 030 € par an les trois dernières. Sa valeur locative de 685 €/mois hors charges se situe dans la valeur du marché du secteur (710 €).

© AcceliaSafilaf

L'avis de l'expert

LES DOM-TOM, PARADIS DES INVESTISSEURS ?

Florent Paquez, conseiller en gestion du patrimoine indépendant, fondateur du cabinet NP-Gestion privée.

Existe-t-il des dispositifs d'investissement propres aux Dom-Tom ?

Oui. Le Girardin voté en 2003 pour une durée de 15 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, avec deux volets, l'un sur l'habitat, l'autre sur l'industrie. Ce dispositif a été complété par la loi Jégo de mai 2009 pour l'investissement social. S'ajoute enfin une version « outre-mer » de la loi Pinel sur l'investissement locatif, offrant un taux de réduction d'impôt pour une location sur 12 ans majoré à 32 % contre 21 % en métropole.

Peut-on gérer un investissement à 10 000 km ?

La gestion de ces dossiers reste un travail d'experts compte tenu de la distance et des spécificités économiques et sociales du marché ultramarin. Les dispositifs Girardin social et industriel sont complexes mais bien maîtrisés ils offrent une rentabilité remarquable. La version outre-mer du Pinel est en revanche plus « sportive » et nous ne l'intégrons pas.

Investir dans les TPE en Dom-Tom n'est-il pas aussi risqué ?

Non, si vous passez par un cabinet expert qui



© David Richalet

sécurisera votre investissement. Le Girardin industriel reste réservé à des investisseurs patrimoniaux avertis. Mais c'est un excellent dispositif. Investir dans un projet industriel en Outremer permet de bénéficier d'une des niches fiscales les plus attractives du marché. C'est un investissement « one shot » qui offre une réduction d'impôt de 1,15 à 1,25 fois la somme investie dès l'année suivante.

ACTU

► **Rachat.** **Une 22^e agence AGDA Immobilier.** ENTRÉE DANS LE GIRON DU GROUPE AGDA IMMOBILIER FIN 2015, L'AGENCE MALHERBE IMMOBILIER QUITTE CET ÉTÉ L'AVENUE ÉPONYME POUR S'INSTALLER DANS 195 M² DE LOCAUX RÉNOVÉS AUX 113 ET 115, AVENUE JEAN-PERROT. DÉSORMAIS DIRIGÉE PAR NADINE BUTHION, CETTE AGENCE DE TRANSACTION, GESTION LOCATIVE (130 LOTS) ET DE COPROPRIÉTÉS (2 300 LOTS) COMPTE ONZE PERMANENTS.

► **Déménagement.** **Stendhal Immobilier à Corenc.** GÉRANTE DE LA SOCIÉTÉ MEYLANAISE AVANT-PREMIÈRE IMMOBILIER SPÉCIALISÉE DANS LA TRANSACTION DEPUIS 2005, VALÉRIE PIERNAS INSTALLE SON ÉQUIPE À CORENC AU 120, AVENUE DE L'AYGALA, AU PIED DE LA RÉSIDENCE SÉVÉA, SOUS UNE NOUVELLE ENSEIGNE : STENDHAL IMMOBILIER. EN PROJET, L'AMÉNAGEMENT D'UN COIN GALERIE D'ART ET L'OUVERTURE D'UNE SECONDE ANTENNE. DÉJÀ PRÉSENTE À LYON, VALÉRIE PIERNAS SE DÉPLOIE EN EFFET AUSSI SUR ANNECY.

► **Locaux d'entreprise.** **Un nouvel outil de portage d'immobilier locatif.** TERRITOIRES 38, SEM D'AMÉNAGEMENT DE L'ISÈRE, CRÉE UNE FILIALE PATRIMONIALE DE FINANCEMENT D'IMMOBILIER LOCATIF D'ENTREPRISE POUR FACILITER L'IMPLANTATION DES START-UPS : DÉVELOPPEMENT 38. LANCÉE EN PARTENARIAT AVEC CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, LA CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES ET LE CRÉDIT AGRICOLE SUD RHÔNE-ALPES, CETTE SAS AU CAPITAL DE 1,5 M€ DISPOSE D'UN POTENTIEL D'INVESTISSEMENT DE 15 M€. PARMIS LES TROIS PROJETS DÉJÀ À L'ÉTUDE, UN HÔTEL D'ENTREPRISE MEDTECH SUR LE SITE DU CHU (LA TRONCHE).