

# SCPI MALRAUX PIERRE PATRIMOINE 2

Rentrée 2008

*Primonial* 



Photo: Jeanne Imbert

# Pierre Patrimoine 2

- ▶ **L'avantage fiscal**
- ▶ **Les atouts du produit**
- ▶ **Les caractéristiques techniques**
- ▶ **Le fonctionnement**
- ▶ **La politique d'investissement**
  - ▶ **Les projets d'acquisitions pour Pierre Patrimoine 2**
- ▶ **L'expérience de Pierre Patrimoine 1**

# SCPI Malraux : produit de défiscalisation avantageux

## Avantage fiscal

Les opérations de restauration et de réhabilitation d'immeubles d'habitation situés dans les centres-villes historiques, en secteurs sauvegardés, permettent de **déduire le montant total des travaux réalisés du revenu global**

Dans les conditions actuelles du marché immobilier de l'ancien, la part de travaux représentera de l'ordre de **60 à 75 % du prix de revient prévisionnel global d'un immeuble.**



**Montant total des travaux réalisés imputable sur le revenu global**



**Economie d'impôts**

## ► Un produit accessible :

- à partir de 30 000 € (5 parts x 6 000 €)
- sans restriction d'accès, adaptable à la capacité d'épargne de chacun

## ► Un produit simple :

- acquisition : sans les difficultés de la sélection, attente - retard de livraison...
- procédures : un seul bulletin de souscription, pas de signature notaire...
- mutualisation du risque : diversification des investissements immobiliers et des locataires au sein de la SCPI
- gestion entièrement déléguée

## ► Un produit de forte incitation fiscale :

- déductibilité immédiate de 100% des travaux sur l'année, sans limite aucune

### ✓ Défiscalisation immédiate

- Investissements 2008  
→ Imputation sur revenus 2008

- fort levier fiscal grâce à une quote part foncier/travaux comprise entre 40/60% et 25/75%

### ✓ Ex : pour un investissement de 30 000€

- déduction possible entre 18K€ et 22,5K€

## ► Un produit rigoureusement encadré et suivi :

- **gérée par SGAM AI**, savoir-faire et compétences d'une équipe dédiée à l'immobilier, et maîtrisant les process de gestion, de valorisation des actifs dans le secteur immobilier
- **l'expérience de la société C.I.R.** (Compagnie Immobilière de Restauration), un acteur reconnu en matière de réhabilitation de bâtiments anciens. C.I.R. répond à des standards de qualité élevée
- **des investissements validés par une maîtrise d'œuvre juridique et fiscale donnée par la société d'avocats spécialisés Moyart Dupourque Barale et Associés** qui validera l'éligibilité au régime fiscal en vigueur et assurera une assistance juridique pour les investisseurs (sous forme de lettre de mission donnée à la souscription).
- **suivi** : note d'information visée par l'AMF, information régulière (rapport annuel, bulletin trimestriel)...

# Les caractéristiques techniques

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Classification</b>            | SCPI Malraux à capital fixe  |
| <b>Souscription</b>              | Minimum 5 parts de 6 000€ soit 30 000€   |
| <b>Clôture des souscriptions</b> | 31 décembre 2008   |
| <b>Jouissance</b>                | 1 <sup>er</sup> jour du mois qui suit la souscription  |
| <b>Distribution</b>              | Annuelle   |
| <b>Frais de souscription</b>     | 10,5% HT   |
| <b>Frais de gestion</b>          | 10% HT   |
| <b>Disponibilité</b>             | Conservation des parts pendant une durée minimum de 6 ans de location à compter de la 1 <sup>ère</sup> mise en location des biens.                                   |
| <b>Liquidité</b>                 | La liquidité du placement est limitée. L'avantage fiscal ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés. |

## Revenus de Pierre Patrimoine 2 :

- Au départ : ce sont des revenus financiers (constitution du patrimoine)...remplacés progressivement par des revenus fonciers
- Rentabilité prévisionnelle : l'objectif est estimé à 3% du montant des investissements en moyenne annuelle et avant impôts, à la location complète du patrimoine immobilier (soit 2 ans nécessaires aux travaux de réhabilitation des immeubles). L'intérêt du placement réside dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de rénovation qui réduira d'autant le coût de l'investissement.
- Date de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la souscription
- Date de versement des revenus : Février

# Fonctionnement

► Pour préserver la **richesse architecturale** et historique du patrimoine français, l'état favorise la restauration et la location d'immeubles de qualité.

La SCPI achète, rénove puis loue des biens situés dans des quartiers historiques des grandes villes.

Pendant les années d'acquisition et de rénovation des immeubles, **les déficits fonciers issus des travaux sont déductibles du revenu global imposable, et ce sans limite de montant.** Les loyers perçus par la SCPI servent en partie à générer un effet de levier sur emprunt supplémentaire (les intérêts d'emprunts de la SCPI sont également déductibles des revenus fonciers).

La SCPI distribuant peu ou pas de revenus, l'achat à crédit de parts de SCPI s'adresse à des contribuables bénéficiant de revenus fonciers imposables.

|                                   | Achat comptant   | Achat à crédit                                       |
|-----------------------------------|--|--|
| Déduction de votre revenu global  | Déficits fonciers issus des travaux réalisés par la SCPI<br>sans limite de montant |  |
| Déduction de vos revenus fonciers |  | Intérêts d'emprunts pendant toute la durée du crédit |

- ▶ **Quelle durée de détention ?**
- ▶ **Quelle durée de défiscalisation ?**
- ▶ **Quand débute la liquidation du patrimoine de Pierre Patrimoine 2 ?**

↳ **un schéma pour mieux comprendre**

Fin de la collecte (19/12)  
acquisitions et appel des travaux  
31/12/2008

**LA SOCIETE CIVILE  
et ses obligations**

Liquidation SCPI  
01/01/2023

Obligation d'effectuer les travaux  
dans les 24 mois

31/12/2010

Dernier bail signé  
31/12/2011

6 ans  
de détention

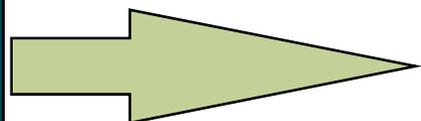
31/12/2017

Fin de la collecte (19/12)  
acquisitions et appel des travaux  
31/12/2008

Liquidation SCPI  
01/01/2023

*Le client et  
son économie d'impôt*

Montant travaux réalisés  
imputable sur le revenu global



1 an (entre 60 et 75% du  
Montant de l'investissement)

Estimation de la durée de détention à 15 ans

Obligation d'effectuer les trx  
dans les 24 mois



31/12/2010



Dernier bail signé  
31/12/2011

6 ans  
de détention



31/12/2017

12/54

*P*rimonial

# La politique d'investissement

## ► Des investissements au cœur des centres villes :

- Villes moyennes à fort potentiel démographique
- Villes en plein essor à fort potentiel locatif
- Immeubles de logement de taille intermédiaire de bon standing
- Immeubles dont la valeur unitaire permettra l'accès à un large public d'investisseurs ou d'occupants

## ► Des investissements attractifs :

- Toujours en centre ville, au sein des secteurs sauvegardés
- Des acquisitions réalisées dans de bonnes conditions financières avec un mix travaux attrayant (quote-part travaux entre 60 et 75%)

# La politique d'investissement

## ► Des investissements à rénover permettant de :

- Générer une économie d'impôt l'année de la souscription
- Générer un niveau de revenu locatif acceptable (de l'ordre de 3%)
- Créer de la valeur à l'échéance de 15 ans avec exonération des plus values

## ► Un processus d'investissement et de réhabilitation rigoureux :

- SGAM AI pour sa maîtrise des process de gestion et CIR leader de la réhabilitation du bâti historique
- Une rénovation irréprochable réalisée sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France et assurant la pérennité des investissements (création de valeur)
- Une maîtrise d'œuvre juridique et fiscale garantissant la sécurité des investissements et la validité des économies d'impôts générées

# Investissements en cours d'étude

## ► Des opérations à forte valeur ajoutée :

- Narbonne
- Saumur
- Béziers
- Nîmes

# Narbonne

- **52.000 habitants** au cœur d'une agglomération qui en totalise plus de 80.000

- **Sous-préfecture** de l'Aude

- Située à 25 km de Béziers, 55 km de Carcassonne, 60 km de Perpignan

- Réseau de communication bien développé :

- ✓ Autoroutes A61 et A9
- ✓ Gare TGV reliant Montpellier en 50 min, Toulouse en 1h15
- ✓ Aéroports de Béziers et Carcassonne

- Position géographique stratégique

- **L'une des régions les plus touristiques de France** générant de nombreux emplois

- **Développement harmonieux du centre ville** et amélioration progressive de la fonction résidentielle du secteur sauvegardé

- **Emplacement exceptionnel** au centre du secteur sauvegardé, face au Canal de la Robine classé au patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco

- Magnifique immeuble édifié au XVII<sup>ème</sup> siècle autour de **2 cours intérieures**

- **Ornements décoratifs rares et recherchés** : cheminées d'origine, plafonds habillés de moulures, guirlandes sculptées, sols en mosaïque

*P*rimonial 



La ville

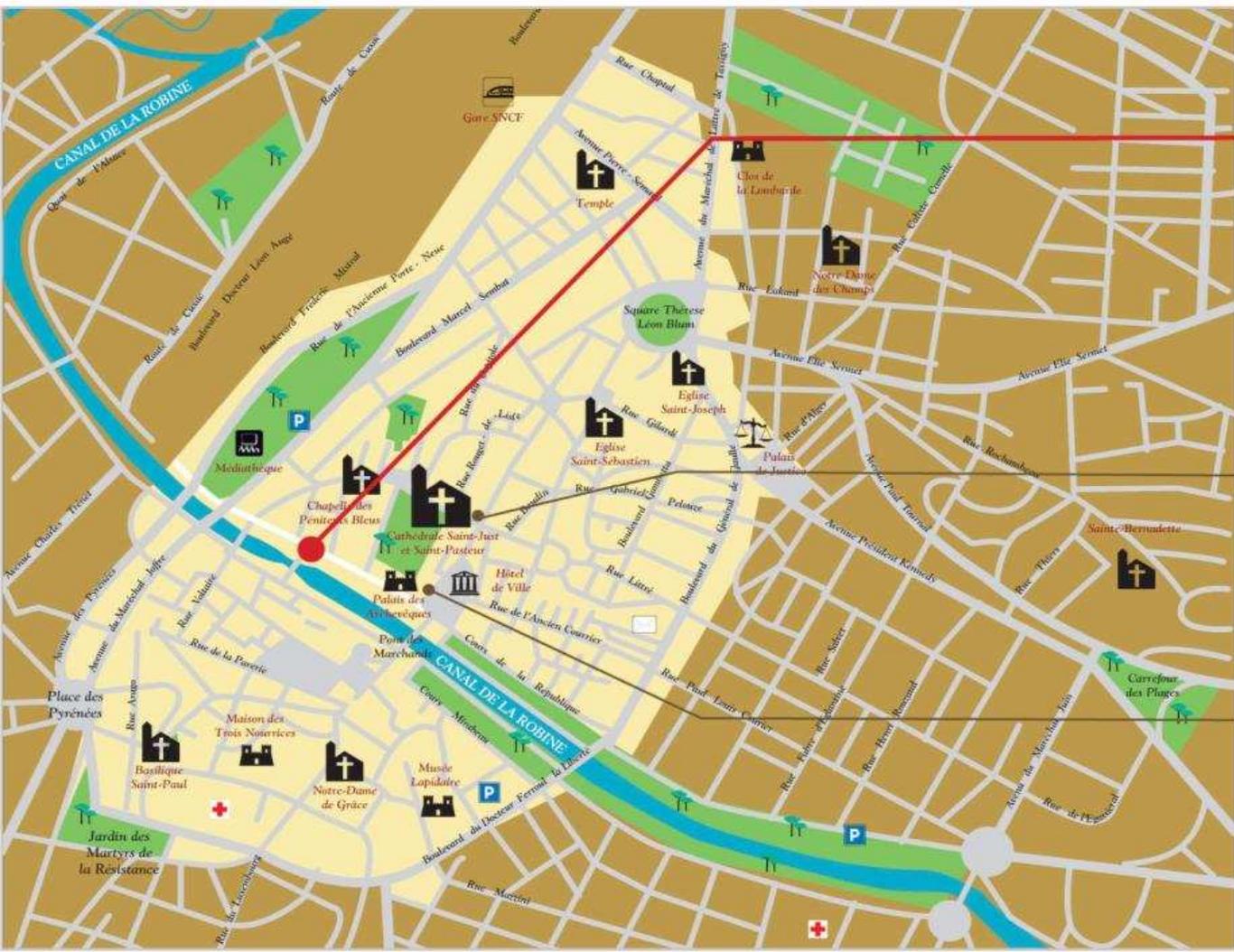


La Cathédrale Saint Just et Saint Pasteur 16/54

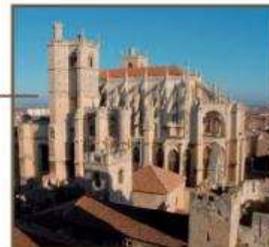
# La situation du programme



LE SECTEUR SAUVEGARDÉ NON PUBLIÉ



L'IMMEUBLE  
44, RUE JEAN JAURÈS



CATHÉDRALE  
SAINT PASTEUR



PALAIS DES  
ARCHEVÊQUES

# L'immeuble



# Les parties communes



# Les parties privatives



## Descriptif programme :

- 1.053 m<sup>2</sup> (hors commerce : 365 m<sup>2</sup>)
- 15 appartements + 1 commerce
- Projet de découpage :
  - ✓ 4 T2 (de 39 à 69 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 7 T3 (de 41 à 86 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 2 T3 duplex (69 & 72 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 1 T4 (87 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 1 T5 (111 m<sup>2</sup>)
- 3 étages

## Prix:

- Prix total moyen : 4.056 € / m<sup>2</sup>
- Répartition : travaux = 70% - foncier = 30%

# Saumur



- 31.700 habitants

- **Chef lieu du Maine-et-Loire**

- Située à 50 km d'Angers, 75 km de Tours, 150 km de Nantes et 310 km de Paris

- Réseau de communication bien développé :

- ✓ Gare TGV en centre ville assurant des liaisons directes journalières vers Paris en 1h40
- ✓ Aéroports Internationaux à Tours et Nantes
- ✓ Réseau autoroutier A85 / A10

- Ville d'Art et d'Histoire inscrite au **Patrimoine Mondial** de l'Humanité par l'Unesco

- **Capitale Européenne de l'équitation**

- **Principale région** française d'élaboration de **vins à bulles**

- Ecole d'application de l'armée blindée et de la Cavalerie / Enseignement supérieur, toutes disciplines confondues, à Angers et Tours

- Au centre du triangle Angers-Tours-Nantes

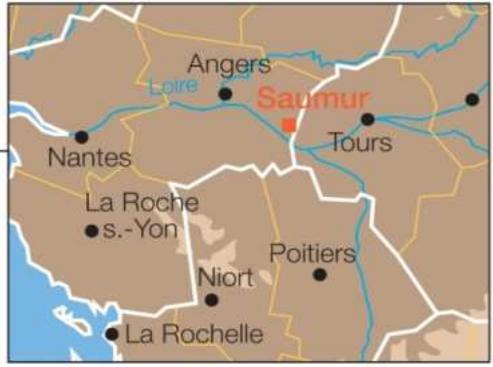
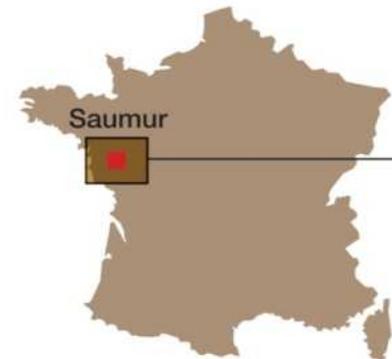
- Positionnement : entre les quais de la Loire et les prestigieuses écuries du Cadre Noir, **au cœur des deux artères les plus animées** de la ville et des Halles

- Ancien hôtel particulier datant du XVème siècle

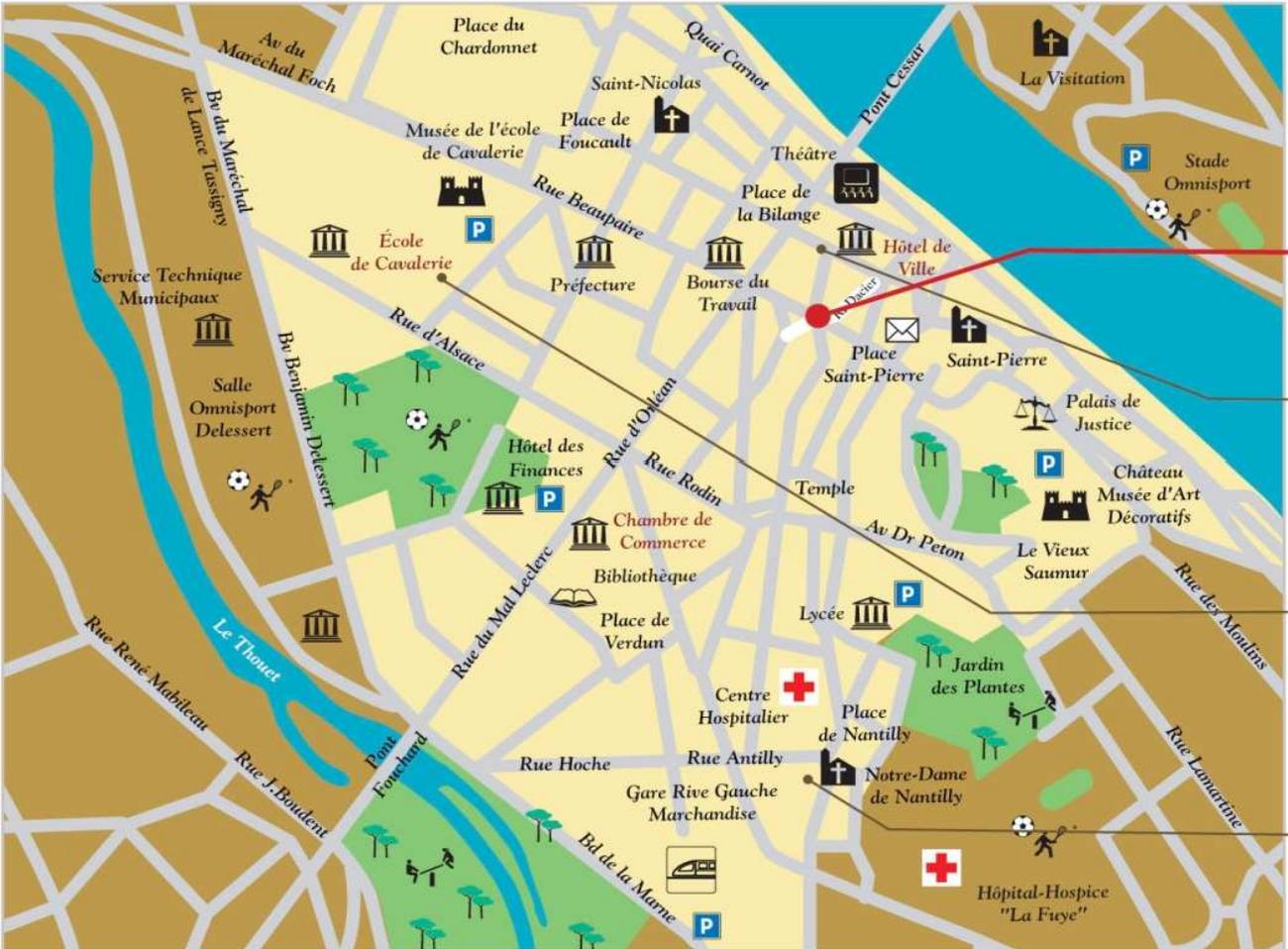
- **Cour intérieure ensoleillée**

*P*rimonial 

# La situation du programme



LE SECTEUR SAUVEGARDE



L'IMMEUBLE 30, RUE DACIER



HOTEL DE VILLE



ÉCOLE DE CAVALERIE



NOTRE DAME DE NANTILLY

# L'immeuble



# Les parties communes



## Descriptif programme :

- Régime fiscal : Malraux
- 572 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup> de jardins privatifs
- 11 appartements (dont 6 avec jardin)
- Projet de découpage
  - ✓ T1 (28 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 6 T2 & T2D (de 37 à 53 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 4 T3 & T3D (de 59 à 65 m<sup>2</sup>)
- 3 étages

## Prix:

- Prix total moyen : 4.184 € / m<sup>2</sup>
- Répartition : travaux = 67% - foncier = 33%

# Béziers

- **80.000 habitants** au cœur d'une agglomération qui en totalise plus de 110.000

- Sous-préfecture et deuxième ville de l'Hérault

- Située à 70 km de **Montpellier**, 15 km des plages et 20 km des Pyrénées

- Réseau de communication bien développé :

- ✓ Autoroutes A9, A75 et A61

- ✓ Gare TGV proposant des liaisons directes vers Paris, Bruxelles et les grandes villes françaises

- ✓ Aéroport international

- 2<sup>ème</sup> **bassin industriel** du Languedoc Roussillon

- Une communauté d'agglomération en constante évolution

- Véritable carrefour **touristique** et **culturel**

- **Croissance démographique** de 10% depuis 2003

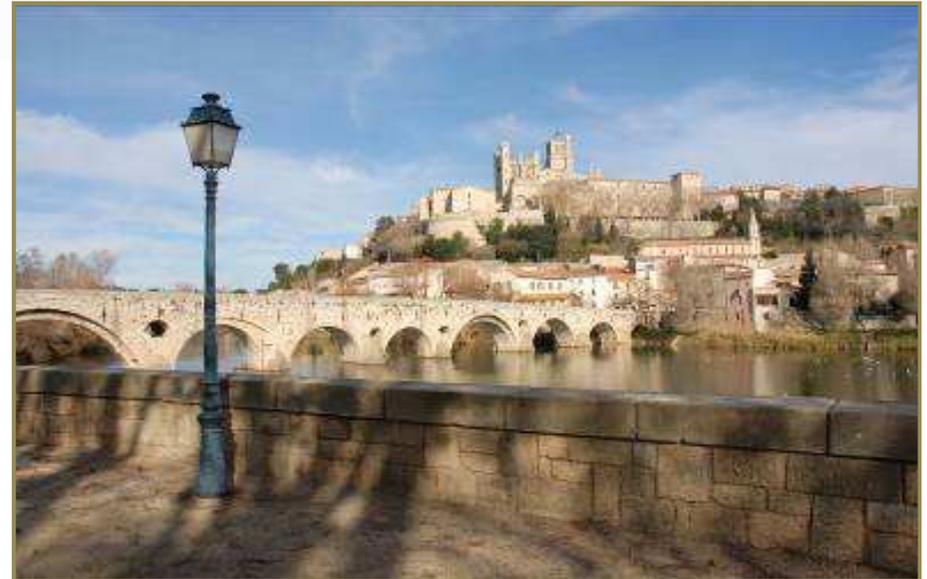
- Belle **artère du centre-ville**, au cœur du quartier historique, la rue Trencavel abrite les façades colorées de nombreux commerces

- 2 **spacieuses cours intérieures** et grandes ouvertures apportant une belle luminosité naturelle aux appartements

- Beaux volumes et **prestations intérieures** de qualité telles que tommettes, planchers d'époque, moulures, cheminées, escalier en pierre

- Projet d'aménagement de **parkings** et de **jardins paysagers**

*P*rimonial 



La ville

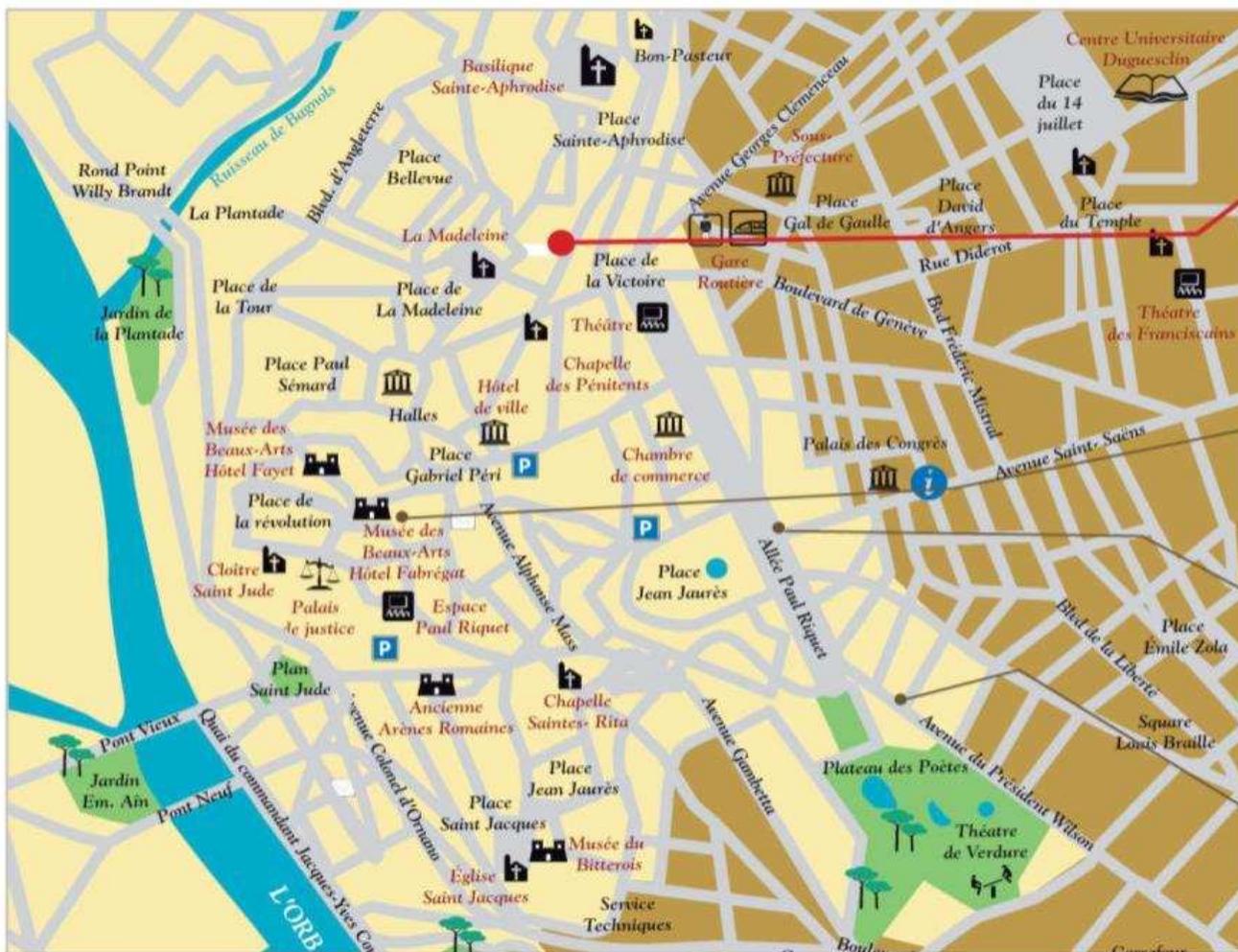


Les arènes

# La situation du programme



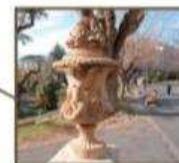
LE SECTEUR SAUVEGARDÉ NON PUBLIÉ



L'IMMEUBLE  
8, RUE TRENCAVEL



MUSÉE DES  
BEAUX-ARTS



ALLÉE  
PAUL RIQUET



IMMEUBLE  
WILSON

# L'immeuble



## Les parties privatives



# Nîmes

- **148.000 habitants** au cœur d'une agglomération qui en totalise plus de 236.000

- **Préfecture** du Gard

- Réseau de communication bien développé :

- ✓ Autoroutes A9 et A54
- ✓ Gare TGV plaçant Nîmes à 1h de Marseille, 1h15 de Lyon et 2h50 de Paris
- ✓ Aéroport international desservant les grandes métropoles européennes

- Croissance démographique de **7%** en 10 ans

- Véritable **carrefour** touristique et culturel

- Enseignement supérieur très diversifié (faculté de médecine, centre national des Arts et Métiers, école de notariat, IUT, IUFM, BTS) réparti sur 3 pôles universitaires regroupant plus de **8.000 étudiants**

- Immeuble situé au cœur du centre historique, proche de la vie culturelle de la ville, dans une des principales rues piétonnes et commerçantes

- Ensemble architectural datant du XV<sup>ème</sup> siècle avec belles prestations intérieures (tommettes typiques du Midi, mosaïques, moulures, plafonds à la Française, cheminées en marbre)

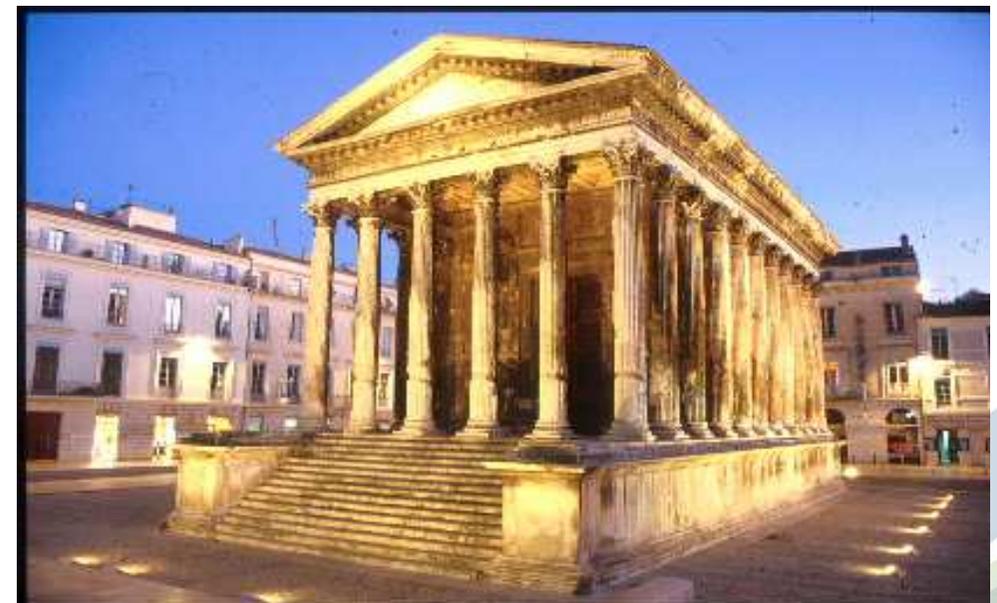
- Belle luminosité apportée par 2 cours intérieures

- Garages privés

*P*rimonial 



Les arènes



La Maison Carrée

# La situation du programme

LE SECTEUR SAUVEGARDÉ



L'IMMEUBLE  
30, RUE DE LA MADELEINE



CATHÉDRALE  
SAINT-CASTOR



LES ARÈNES



LE CARRÉ D'ART



# L'immeuble



# Les parties privatives



## Descriptif programme :

- Régime fiscal : Malraux
- 670 m<sup>2</sup>
- 8 appartements + 2 commerces + garages
- Projet de découpage :
  - ✓ 5 T2 (de 45 à 60 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 1 T3 duplex (90 m<sup>2</sup>)
  - ✓ 2 T4 (92 & 101 m<sup>2</sup>)
- 3 étages

## Prix:

- Prix total moyen : 4.200€ / m<sup>2</sup>
- Répartition : travaux = 60% - foncier = 40%
- Prix du neuf Standing (cote des valeurs vénales) : 4.844 € / m<sup>2</sup>

# L'expérience de Pierre Patrimoine 1

## ► Le fonds 2007 :

- 15 millions d'€ de collecte sur 3 mois
- Acquisitions de 51 appartements répartis sur 5 immeubles
- 64 m<sup>2</sup> de surface moyenne par lot
- Une part de travaux correspondant à 72% de l'investissement

## ► Un fonds qui a investi au cœur de villes en phase d'expansion :

- Agen, Béziers, Albi, Avignon



*Primonial* 

Agen



Photos - Jeanne Imbert

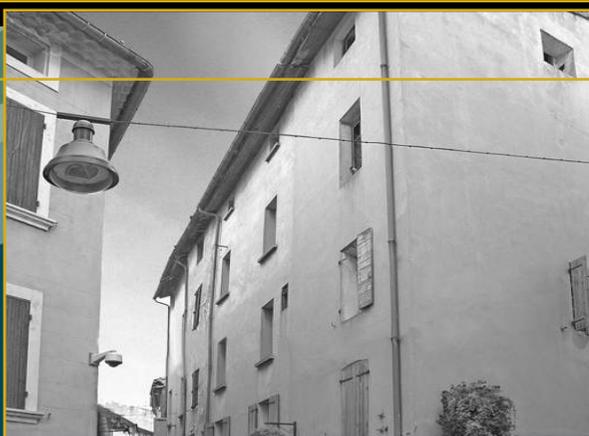


# Béziers

*Primonial* 



Photos - Jeanne Imbert

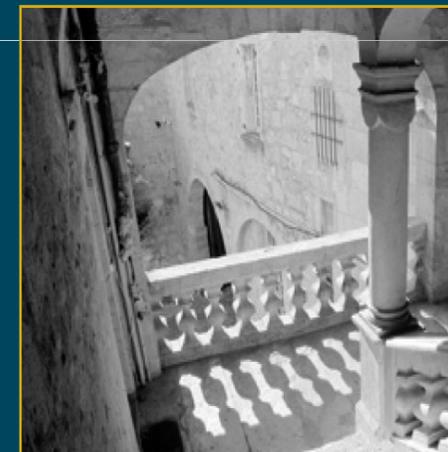
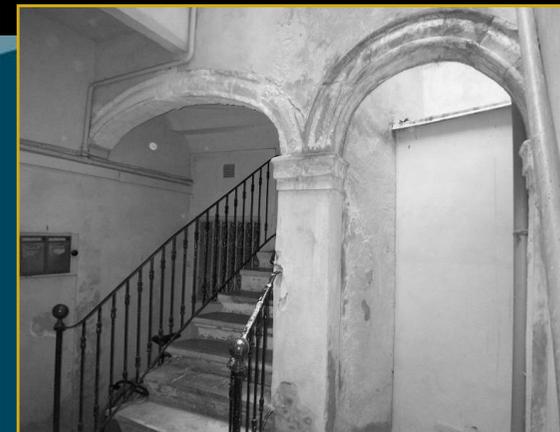


*Primonial* 

Albi



Photos - Jeanne Imbert



# Avignon

*Primonial* ✦✦✦



*P*rimonial 