

**ARÉAS IMMOBILIER**  
Une nouvelle  
façon d'investir



AFFRANCHIR  
AU TARIF  
EN VIGUEUR

ARÉAS IMMOBILIER  
49 rue de Miromesnil

75380 Paris Cedex 08

DEP IMMO 419. Ne pas jeter sur la voie publique.

Retraite • Épargne • Prévoyance • Transmission • Fiscalité



**POURQUOI INVESTIR  
DANS L'IMMOBILIER ?**



# PRÉPARER SA RETRAITE

## LE PRINCIPE

Percevoir après le départ en retraite un revenu non fiscalisé grâce au dispositif LMNP (Loueur de Meublé Non Professionnel).

## LA CONDITION

Investir dans l'immobilier neuf dans une Résidence de Services (étudiants, séniors, tourisme, affaire...).

## LES AVANTAGES

- Remboursement de la TVA sur le prix d'acquisition.
- Un bail ferme de 9 ans minimum, assuré par un exploitant professionnel, qui garantit un versement régulier des loyers.
- Des charges réduites au minimum.
- Aucune gestion locative.



“

J'ai acheté, il y a dix ans,  
un appartement d'une valeur  
de 150 000 € dans une résidence  
« Seniors ». J'ai été remboursé par  
l'Etat de 25 000 €, correspondant  
à la TVA. Aujourd'hui, à la retraite,  
**je perçois un loyer non fiscalisé  
de 620 € par mois** et mon bien  
est entièrement payé.

”

# RÉDUIRE SES IMPÔTS

## LE PRINCIPE

Utiliser l'économie d'impôts pour se constituer un patrimoine grâce à la Loi Pinel.

## LES CONDITIONS

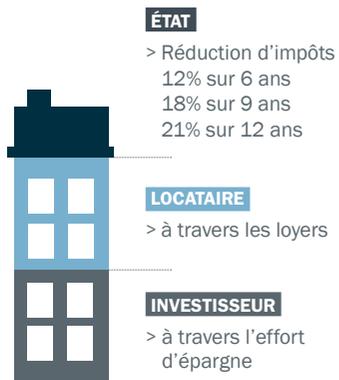
- Investir en immobilier neuf dans des communes à forte demande locative.
- Louer un bien pendant 6, 9 ou 12 ans.

## LES AVANTAGES

- Bénéficier des réductions d'impôts\* consenties par l'Etat et réparties sur 6, 9 ou 12 ans : 12%, 18% ou 21% du montant de l'acquisition (dans la limite de 300 000 € et sous conditions de loyer et de ressources du locataire).  
Soit jusqu'à 6 000 € par an de réductions d'impôts pendant 9 ans et 3 000 € par an au-delà (jusqu'à 12 ans).
- Possibilité de louer à un membre de sa famille tout en bénéficiant de l'avantage fiscal\*.

\* Le non respect des engagements de location entraine la perte de l'avantage fiscal

## Financement du bien



“

En investissant avec Aréas Immobilier dans un appartement neuf à Montpellier, financé en totalité par un prêt bancaire, je réalise une économie d'impôts de 3 700 € par an pendant 9 ans, ce qui me permet de capitaliser pour préparer ma retraite.

En cumulant mon économie d'impôts et les loyers que je perçois, **mon effort d'épargne mensuel n'est que de 350 € pour un bien d'une valeur de 185 000 €.**

”

© Images et Créations

# ÉPARGNER ET CAPITALISER

## LE PRINCIPE

Faire fructifier son argent dans l'immobilier grâce à l'investissement en démembrement temporaire de propriété de 15 à 20 ans.

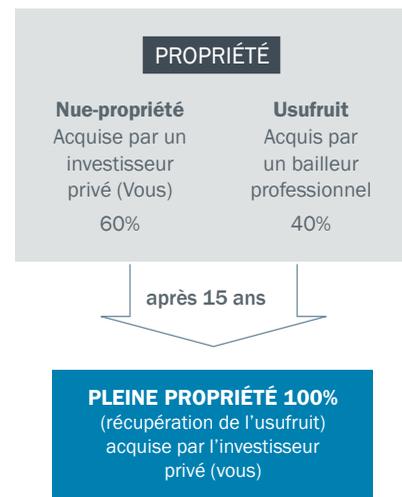
## LA CONDITION

Loyer perçu par un bailleur institutionnel (usufruitier).

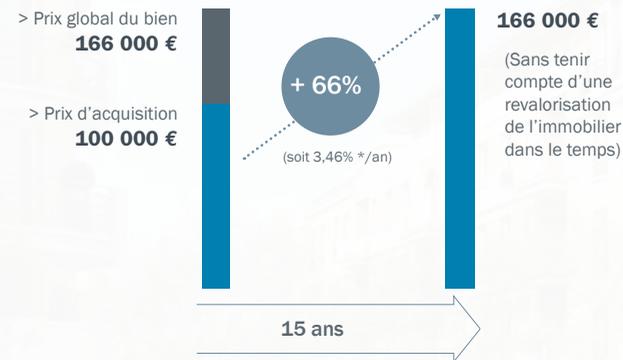
## LES AVANTAGES

- Acquisition d'un bien entre 50% et 60% de sa valeur (nue-propriété).
- Pas de charges.
- Pas d'aléa locatif.
- Pas de taxe foncière.
- Optimisation fiscale :
  - > avec crédit : déduction des intérêts d'emprunt.
  - > sans crédit : réduction de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).
- Récupération de la pleine propriété au terme du démembrement.

### Le mécanisme



### Gain pour l'acheteur



\* nets de frais, d'impôts et de charges. Exemple pour un bien d'une valeur identique au terme. La valeur pouvant varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution du marché de l'immobilier.

# INVESTIR AVEC ARÉAS IMMOBILIER : UN SERVICE GLOBAL

## Pour vous, Aréas Immobilier s'occupe de tout.

Aréas Immobilier ne propose pas seulement un produit rigoureusement sélectionné mais offre également un service complet de la vente à l'après-vente. Un véritable "service +" en coordonnant des partenaires notoires spécialisés en financement ou en gestion.

- Labellisation des produits immobiliers par une sélection rigoureuse. (voir ci-contre)
- Réalisation de simulations personnalisées.
- Obtention de prix directs promoteurs.
- Accompagnement financier et administratif dans le processus d'acquisition grâce à une équipe internalisée.
- Interface avec le promoteur avant l'acquisition et après la livraison.
- Mise en place de la location et de la gestion.
- Mise en place des garanties locatives.



# DES PROGRAMMES LABELLISÉS

## Aréas Immobilier ne peut commercialiser des produits sans les avoir sélectionnés avec la plus grande précaution au préalable.

Afin de sécuriser ses clients sur le long terme, le choix d'Aréas Immobilier repose sur des critères extrêmement rigoureux tenant à la qualité des biens et à celle de leurs constructeurs.

- Emplacement
- Marché locatif
- Valeur vénale
- Qualité du promoteur
- Garanties bancaires
- Qualité de construction
- Label énergétique
- Mixité d'occupation
- Configuration des plans
- Garanties locatives



## LES + ARÉAS

- Une équipe dédiée pour la mise en place de votre investissement.
- Un département patrimonial pour vous aider dans vos démarches.
- Une écoute réactive pour répondre à vos demandes avant et après votre acquisition.



Retraite • Épargne • Prévoyance • Transmission • Fiscalité

**Aréas Immobilier, filiale d'Aréas Vie,**  
vous propose d'étudier avec vous les meilleures solutions adaptées  
à votre situation et vous faire ainsi profiter de ses offres actuelles.

Nous nous tenons donc à votre entière disposition  
pour convenir ensemble d'un rendez-vous.

N'hésitez pas à nous contacter



01 40 17 66 84



immobilier@areas.fr

Aréas Immobilier  
Siège social :  
49 rue de Miromesnil - 75380 Paris Cedex 08  
Tél. : 01 40 17 65 00  
immobilier@areas.fr

Carte T N° T15016 délivrée par la préfecture de Paris le 18 mars 2013  
Siret 790 159 040  
Société par actions simplifiées au capital de 30 000 euros  
Garantie financière BNP de 110 000 euros  
Responsabilité civile professionnelle AMLIN France n° 2013PCA054

Carte G N° G6364 délivrée par la préfecture de Paris le 29 septembre 2014  
Garantie financière BNP 750 000 euros  
Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) immatriculé à l'Orias.  
Mandataire non exclusif en opération de banque et en service  
de paiement (MOBSP) immatriculé à l'Orias  
N° Orias : 14 002 397

REF : DEP IMO 415 - Document non contractuel etc. Les produits d'épargne, de retraite, et de prévoyance, Vie sont distribués par Aréas Vie, N° Siren 363 408 644 49 rue de Miromesnil 75380 Paris Cedex 08. Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes. Entreprise régie par le Code des assurances. Site Internet : areas.fr. Crédits photo : Corbis, Fotolia. Conception : agence Pomiset.



**COUPON À RETOURNER**

Nom ..... Prénom .....

Ville ..... Code postal .....

Je souhaite un RDV avec mon conseiller patrimonial Aréas,  
en présence de mon agent général.

Merci de me contacter au (tel) .....

de préférence  la semaine  le samedi entre ..... h ..... et ..... h .....

ou par mail .....@.....

Conformément au Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la Protection des Données Personnelles (RGPD), nous vous informons que les données recueillies feront l'objet d'un traitement automatisé par Aréas Assurances, responsable de traitement pour la passation, la gestion et l'exécution des contrats d'assurance et à des fins de prospection et gestion commerciales. Elles pourront être transmises aux sociétés du groupe Aréas et à ses partenaires aux mêmes fins, y compris en dehors de l'Union Européenne. Ces données seront conservées pour les durées de prescription légales.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime, d'effacement ainsi que du droit de définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès. Vous disposez également du droit à la portabilité de vos données à caractère personnel. L'ensemble de vos droits peut être exercé auprès du Délégué à la protection des données personnelles à l'adresse suivante : dpo@areas.fr.

Vous pouvez obtenir plus d'informations sur vos droits sur notre site [www.areas.fr](http://www.areas.fr) ou sur le site de la cnil [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr).

