

Le MAG

Toutes les infos pour **prendre soin de votre patrimoine**

À LA UNE

CRÉDIT IMMOBILIER

**DES TAUX D'EMPRUNT
À LA BAISSSE EN 2024**



DOSSIER DU MOIS

LE MARCHÉ DU LOGEMENT
ÉTUDIANT EN FRANCE

RÈGLES DU JEU

LOCATION NUE : CHOISIR ENTRE
RÉGIME RÉEL OU MICRO-FONCIER

TENDANCE

COMMENT OPTIMISER
LA FISCALITÉ RELATIVE
AUX DONATIONS ?

INVESTIR DANS
UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE,
UNE DÉMARCHE FACILITÉE
ET ACCESSIBLE

GROUPE
VALORITY 

THE HIVE

MARSEILLE - CHÂTEAU GOMBERT

Rentabilité :
4,15 %⁽¹⁾

Du studio au 3 pièces
à partir de :
87 100 €^{HT (2)}



POUR EN SAVOIR +

LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL⁽³⁾

UNE SPÉCIALITÉ DU GROUPE VALORITY

[valority.com](https://www.valority.com)

GROUPE VALORITY : SAS au capital de 29 111 985 € - RCS LYON 878 681 550 - 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON - R.C.S. LYON 529 300 055 - Illustration : Les Belles Années. Illustration non contractuelle sur la libre interprétation de l'artiste destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Document non contractuel. (1) Rentabilité HT / prix immobilier HT jusqu'à 4,15 % (lot 8). (2) Prix HT mobilier inclus pour un TI de 18,91 m² (lot 228) sur la résidence The Hive, 207 rue Albert Einstein, 13013 Marseille. (3) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial.



DOSSIER DU MOIS • 4

Logement étudiant

Le marché français



RÈGLES DU JEU • 9

Location nue

Choisir entre régime réel ou micro-foncier



7 • À LA UNE

Crédit Immobilier

Des taux d'emprunt à la baisse en 2024



11 • TENDANCE

Comment optimiser

La fiscalité relative aux donations ?

Le marché du logement étudiant en France

La rentrée de septembre 2022 a compté 2 935 000 étudiants inscrits au sein de l'enseignement supérieur français. Parmi eux, **1 996 000⁽¹⁾ ont quitté le domicile familial dans le cadre de leurs études.** En résidences dédiées, seulement **464 571⁽²⁾ places** sont proposées par

les gestionnaires, soit 23,3 % du besoin comblé. Il reste donc **76,7 % d'étudiants contraints de trouver un logement hors du parc dédié**, dans un contexte où la majorité des villes étudiantes françaises sont en situation de **tension locative avérée.**

Dossier du mois

Au mois de novembre 2023, 2,9 %⁽³⁾ des étudiants étaient encore **sans solution de logement durable**. De plus, ces chiffres ne tiennent pas compte des étudiants cohabitants (vivant dans le foyer familial) qui n'ont pas trouvé de logement et vivent par conséquent une cohabitation « forcée ». Ce phénomène touche tout type de villes, des grandes métropoles françaises (Lyon, Lille, Marseille, Paris...) jusqu'aux plus petites agglomérations (Annecy, La Rochelle, Besançon), en passant par les communes intermédiaires (Nancy, Angers, Tours...).

L'APPORT DES BELLES ANNÉES

En réponse à ce contexte de pénurie, la société Les Belles Années propose **depuis plus de 14 ans**, des logements au sein de résidences pensées pour les étudiants, situées en cœur de ville, proches des écoles, campus et services nécessaires au quotidien.

En 2024, les **55 résidences du groupe** réparties sur tout le territoire français, représentent **7 621 logements gérés**, pour un **taux d'occupation de plus de 98 %**. Tous les ans, l'entreprise se fixe comme objectif d'ouvrir de nouvelles résidences et afin de **renforcer son implication sur le marché du logement étudiant**.

Ainsi, plusieurs résidences sont cette année proposées aux investisseurs **au sein de villes étudiantes** telles que Marseille, Nancy, Lille, Villeneuve d'Ascq, Nice, Annecy ou encore Besançon, où le logement étudiant subit un déficit particulièrement important.

SAISIR LES BESOINS DU MARCHÉ POUR MIEUX Y RÉPONDRE

Le groupe Les Belles Années réalise **des études de marché régulières** pour mieux appréhender et anticiper localement les tendances. Les constructions de nouveaux campus, écoles, lignes de transports ou encore l'augmentation des effectifs étudiants, sont ainsi scrupuleusement observées et prises en compte. Ce travail préalable permet de **garantir par la suite aux investisseurs, l'achat de biens pérennes, aux prestations de qualité et en parfaite adéquation avec la demande**.

Les Belles Années ont ainsi récemment choisi **Marseille et Annecy** où le **contexte de tension locative** s'avère particulièrement prégnant. Cette situation est notamment due au tourisme et à son incidence sur le parc de logements disponibles à la location.

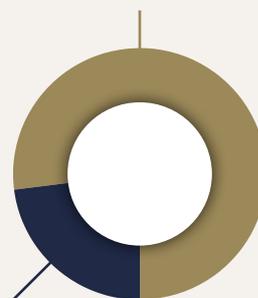


Nouveau campus Omnes à l'horizon 2026 © omneseducation.com

Ces **conditions propices à une nouvelle implantation** de résidence au cœur de la cité phocéenne, pourraient être accentuées par la construction du **nouveau campus Omnes éducation**. Situé dans le secteur de la Porte d'Aix, il accueillera 2 600 étudiants à l'horizon 2026, au sein d'écoles supérieures privées de management, d'ingénierie, de communication et de sciences politiques. **La future résidence des Belles Années**, nommée **CAMPUS 55**, se situera à seulement 18 min de métro* et 14 min à vélo* de ce campus.

COUVERTURE DU BESOIN EN LOGEMENT ÉTUDIANT EN FANCE :

77% des étudiants sont contraints de se loger dans le parc privé diffus



23% des étudiants ont une solution de logement dans le parc dédié (CROUS, privé)

* Temps Google Maps. (3) Union étudiante - Grande enquête sur le mal-logement étudiant en 2023.

Dossier du mois

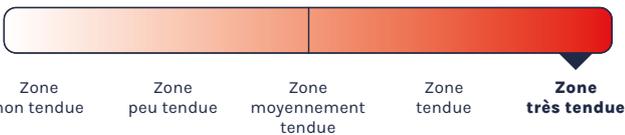


Annecy-le-Vieux © AdobeStock

Quant à Annecy, bien que démographiquement inférieure, tant en nombre d'habitants qu'en nombre d'étudiants, elle n'en demeure pas moins **elle aussi sous tension locative**. Comme Marseille, il s'agit d'une ville touristique touchée de plein fouet par un déficit de logements à louer, y compris pour la population étudiante. Les Belles Années ont ainsi judicieusement sélectionné ce territoire pour la **résidence EVERLAKE** et ainsi contribuer à combler ce manque. ■

TENSIOMÈTRE LOCATIF

À ANNECY



Une tension locative élevée signifie que la demande est plus importante que l'offre. Plus vous choisissez une ville avec une forte tension locative, plus vous avez de chances que votre bien trouve rapidement preneur.



Résidence **Everlake** à Annecy © Les Belles Années

COUVERTURE DU BESOIN EN LOGEMENT ÉTUDIANT À ANNECY :

7 900 étudiants

66 % DES ÉTUDIANTS sont contraints de trouver un logement sur le marché global sous tension locative



34 % DES ÉTUDIANTS ont une solution de logement dans le parc dédié (1 567 places (2))

Bien que supérieure à la moyenne nationale, la réponse au besoin de logements étudiants sur Annecy n'est tout de même pas suffisante puisque 2 étudiants sur 3 sont contraints de se loger hors du parc dédié.

(1) MESRI-rentree 2022-2023
(2) OTLE du Sillon alpin 2021

**VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS
SUR LE DISPOSITIF LMNP
ET SES AVANTAGES ?**

**NOS CONSEILLERS VALORITY
SONT À VOTRE DISPOSITION
POUR VOUS ACCOMPAGNER
ET RÉPONDRE À TOUTES
VOS QUESTIONS.**

CONTACTER UN CONSEILLER

À la une

CRÉDIT IMMOBILIER

Des taux d'emprunt à la baisse en 2024



À la une

LES INVESTISSEURS ET FUTURS ACQUÉREURS COMMENCENT À RETROUVER PEU À PEU LE SOURIRE AU VU DES SIGNAUX POSITIFS RECUEILLIS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES DEPUIS PLUSIEURS MOIS.

STABILISATION ET PREMIERS SIGNAUX POSITIFS

Après deux ans consécutifs de hausse, la nouvelle année commence sous des auspices plutôt favorables du côté des taux d'emprunts immobiliers. En effet, ces derniers ont marqué **une baisse significative en janvier 2024**. Cette tendance s'observait déjà à l'automne 2023, où l'on avait pu constater une stabilisation des taux auprès de la BCE (Banque Centrale Européenne), suite à la perte de vitesse de l'inflation.

Ce contexte encourageant permet d'envisager une amélioration notable quant à l'obtention de crédits immobiliers sur l'année à venir.



VERS UN ASSOULISSEMENT DE L'ACCÈS AUX PRÊTS

Conséquence directe d'une inflation décroissante, l'amélioration des conditions de prêts devrait se maintenir voire s'accroître dans les mois à venir.

À titre d'exemple, **en décembre 2023**, un investisseur qui contractait **un prêt immobilier sur 20 ans**, obtenait en moyenne des conditions de crédits situées **autour de 4,50 % hors assurances**.

Au **1^{er} février 2024**, ces taux s'établissent désormais, en moyenne, **à 4,20 %** ; soit **un gain de 16 euros par mois pour 100 000 euros empruntés sur 20 ans**.

Ces nouvelles conditions permettent d'envisager une reprise progressive et encourageante des projets côté emprunteurs, après une très longue période de gel auprès des établissements bancaires. En outre, un nouvel examen des dossiers qui auraient été refusés en première intention est désormais possible. ■

SI VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS DE PRÊTS IMMOBILIERS, DANS LE CADRE D'UN INVESTISSEMENT OU DE L'ACHAT D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE, N'HÉSITEZ PAS À VOUS RAPPROCHER D'UN CONSEILLER VALORITY CRÉDIT.

IL VOUS ACCOMPAGNERA AU MIEUX POUR TROUVER LE FINANCEMENT LE PLUS ADAPTÉ À VOTRE PROFIL.

CONTACTER UN CONSEILLER

LOCATION NUE

Choisir entre régime réel ou micro-foncier

Les propriétaires d'appartements qui louent leur bien le savent, la fiscalité rattachée à ce type d'investissement requiert de choisir entre deux options. Louer sous le régime du **MICRO-FONCIER** ou opter pour celui dit « **AU RÉEL** ».

Sur quels critères choisir l'une ou l'autre de ces solutions ?

Nous vous proposons ci-dessous de comparer les deux régimes plus en détails pour vous aider à faire votre choix.



Règles du jeu

LE FONCTIONNEMENT ET LES ATOUTS DU MICRO-FONCIER

Lorsque l'on opte pour le **régime du micro-foncier**, on accède à un **abattement de 30 % sur les revenus fonciers générés** par le bien concerné. Cette solution concerne néanmoins les propriétaires dont **les recettes locatives n'excèdent pas 15 000 euros par an**, hors charges.

L'abattement est réalisée en amont du calcul du montant de l'impôt sur le revenu. Aussi, ce fonctionnement présente l'avantage de simplifier particulièrement le remplissage de la déclaration de revenus.

LE RÉGIME DIT « AU RÉEL » ET SES AVANTAGES

Il est important de préciser que ce choix de fiscalité peut être appliqué d'office au propriétaire d'un bien mis en location, lorsqu'il se trouve dans l'un des cas de figure suivants :

- la somme des revenus générés par ses biens en location **dépasse 15 000 euros par an**
- il détient son bien en nue-propriété
- le bien est **classé Monument Historique** ou est rattaché à une fiscalité particulière (exemple : Borloo)
- il est liée contractuellement avec l'**ANAH** (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

Disposer d'un bien mis à la location, soumis au **régime « au réel »** offre de nombreux avantages comme celui de **déduire chaque année**, entre autres, les éléments suivants de ses loyers perçus :

- l'impôt sur le **foncier**
- le montant d'un **diagnostic immobilier**
- les frais liés à certains **travaux** de réparation et de rénovation
- les coûts relatifs à la **gestion administrative** ou à des procédures
- le montant des **charges de copropriété** (hors charges récupérables)
- les **intérêts** et les frais d'**assurances** liés au crédit
- les **assurances** liées aux logements

COMMENT OPTER POUR L'UN OU L'AUTRE DE CES DISPOSITIFS ?

Sous réserve que le montant total des recettes locatives générées par les biens mis en location ne dépasse pas 15 000 euros par an, **la marche à suivre pour effectuer un choix éclairé** se divise en trois temps.

En premier lieu, le propriétaire doit calculer le montant qu'il lui reste à déclarer après avoir **appliqué l'abattement des 30% sur les loyers bruts**. Dans un second temps, il est nécessaire de faire la somme du **coût des charges au réel à soustraire**. Enfin, une fois ces deux résultats établis, il s'agit de les comparer. **Si le montant total à déduire dépasse 30 % de la somme des loyers hors charges**, perçus à l'année, le **régime au réel** sera le plus approprié. Si au contraire, **le montant total reste en dessous des 30 %** de la somme des loyers collectés à l'année, le **régime du micro-foncier** restera l'option pour laquelle opter, comme le préconise par défaut l'administration fiscale dans ce type de situation. ■

L'APPLICATION DE CES DISPOSITIFS PEUT S'AVÉRER COMPLEXE.

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR LES DISPOSITIFS ET PLACEMENTS POUR RÉDUIRE VOTRE IMPÔT SUR LE REVENU ?

NOS CONSEILLERS VALORITY VOUS ACCOMPAGNENT POUR TROUVER LA SOLUTION LA PLUS ADAPTÉE À VOTRE PROJET.

CONTACTER UN CONSEILLER

Tendance

COMMENT OPTIMISER

La fiscalité relative aux **donations** ?



Tendance

NOS RECOMMANDATIONS POUR OPTIMISER VOS DONATIONS

Depuis 2012, **les droits de donation et de succession** n'ont pas été réévalués et ont également été touchés par la dernière loi de finances rectificative. Cette dernière a non seulement accentué le coût de ces démarches pour le contribuable, mais a aussi supprimé la mise à jour des seuils et abattements revus annuellement, au regard de l'impôt sur le revenu. Cette mesure, **dans le cadre d'inflation actuel**, accable de fait encore un peu plus les ménages français désireux de **léguer leur patrimoine dans les meilleures conditions**.

Nous vous proposons néanmoins ici de parcourir ensemble **les solutions à envisager pour optimiser au mieux vos legs**.

COMMENT LES DROITS DE DONATION SONT-ILS CALCULÉS ?

Ils sont établis **à partir des sommes données ou de la valeur des biens que l'on souhaite transmettre** et ce après avoir procédé à l'abattement relatif au lien de parenté.

Ce principe vaut autant pour les « dons manuels » que pour les donations faites devant notaire ou lorsqu'il s'agit de léguer des biens immobiliers et il s'applique encore dans le cadre de « donation-partage » ou dite « simple ».



Cette règle s'applique quelque soit l'âge du donateur et peut concerner des donataires mineurs.

Ainsi les montants maximums se répartissent comme suit :

| LIEN DE PARENTÉ | MONTANT DE L'ABATTEMENT |
|------------------------------|-------------------------|
| Enfant, parent, grand-parent | 100 000 € |
| Époux, partenaires de PACS | 80 724 € |
| Petit-enfant | 80 724 € |
| Frère et sœur | 15 932 € |
| Neveu et nièce | 7 967 € |
| Arrière-petit-enfant | 5 310 € |
| Personne handicapée | 159 325 € |

Source : Notaires de France

OPTER POUR DES DONS RÉGULIERS

La plupart des contribuables ont connaissance de cette règle selon laquelle, **tous les quinze ans, il est en effet possible de bénéficier à nouveau de tous les avantages fiscaux relatifs aux dons effectués sous forme d'argent**. Bien entendu, cet avantage s'applique à condition d'avoir consciencieusement déclaré ses donations et dons.

PENSER À DONNER EN TANT QUE COUPLE

Il est à noter que dans le cadre d'une donation liée à des biens communs, l'exonération applicable n'est valable qu'une seule fois si la démarche n'est effectuée que par l'un des membres du couple.

Procéder à une donation commune, c'est-à-dire à **une « donation conjonctive »**, offre la possibilité de **multiplier par deux la somme maximale** et permet donc de profiter également deux fois de la règle relative aux droits de donations.

L'EXONÉRATION LIÉE AUX DONATIONS DE SOMMES D'ARGENT

Les dons sous forme d'argent, qu'il s'agisse de virements, de chèques ou d'espèces, permettent de **bénéficier d'exonération de droits à payer et ce jusqu' à 31 865 euros**. Cette règle concerne les enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants et les

Tendance

nièces et neveux dans le cas où le donateur n'aurait aucun descendant.

Cela s'applique aux donateurs âgés de moins de 80 ans et côté donataires, ces derniers doivent avoir plus de 18 ans ou être « émancipés », dans le cas où ils seraient encore mineurs.

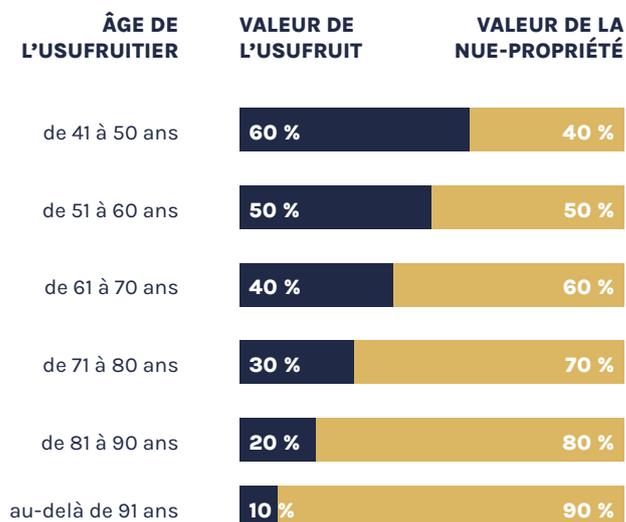
CHOISIR DE DONNER UNIQUEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Dans le cadre de dons « immobiliers », il est possible de profiter de la loi selon laquelle une donation peut être effectuée sous le régime de la **nue-propriété**.

Dans ce cas, lorsque le donataire choisit de ne **conserver que l'usufruit du bien en question**, cette démarche donne accès à d'intéressants abattements liés à la parenté. La valeur de la nue-propriété du bien, déterminée lors de la donation, est retenue pour calculer les droits qui en découlent. ■

Source : www.lesechos.fr/patrimoine/impots/impots-6-astuces-pour-optimiser-les-abattements-sur-les-donations-2042224

Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété dépendent de l'âge de l'usufruitier



Source : Notaires de France

L'APPLICATION DE CES DISPOSITIFS PEUT S'AVÉRER COMPLEXE, NOTAMMENT DANS LE SUIVI DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES QUI EN DÉCOULENT.

N'HÉSITÉZ PAS À SOLLICITER L'ACCOMPAGNEMENT D'UN EXPERT VALORITY DANS LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET DE DONATION.

NOS CONSEILLERS VALORITY VOUS GUIDENT POUR TROUVER LA SOLUTION LA PLUS ADAPTÉE À VOTRE SITUATION COMME À VOS ASPIRATIONS.

CONTACTER UN CONSEILLER

CONTACTEZ-NOUS :

Tél. : **09 70 80 80 85**
e-mail : **contact@valority.com**

SUIVEZ-NOUS :



www.valority.com

GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - RCS LYON 878 681 550

*Note à date d'édition de ce document - 02. 2024 - Crédits photos : AdobeStock, Les Belles Années.

Conception, rédaction et réalisation : COM&Company