

20 ans déjà !



CAPITIS

conseil

CONSEIL

pour les temps de la vie...

Dans un monde en pleines mutations,
l'immobilier sera-t-il
l'investissement gagnant?

Animé par Jean-François CHARRIER

Capitis Conseil fête ses 20 ans

Le 11 Janvier 2011

Groupe UFG-LFP



- Actionnaire de référence : Crédit Mutuel Nord Europe (5^{ème} groupe bancaire français)
- 34 milliards d'encours Multi-expertises :
 - Immobilier
 - Valeurs Mobilières
 - Capital Investissement
- Leader National du marché des SCPI
 - 1/3 de la capitalisation nationale (5,5 Mds)
 - 4 millions de m² gérés
 - 4 000 locataires au quotidien
 - 2 000 immeubles en patrimoine



L'investissement Immobilier



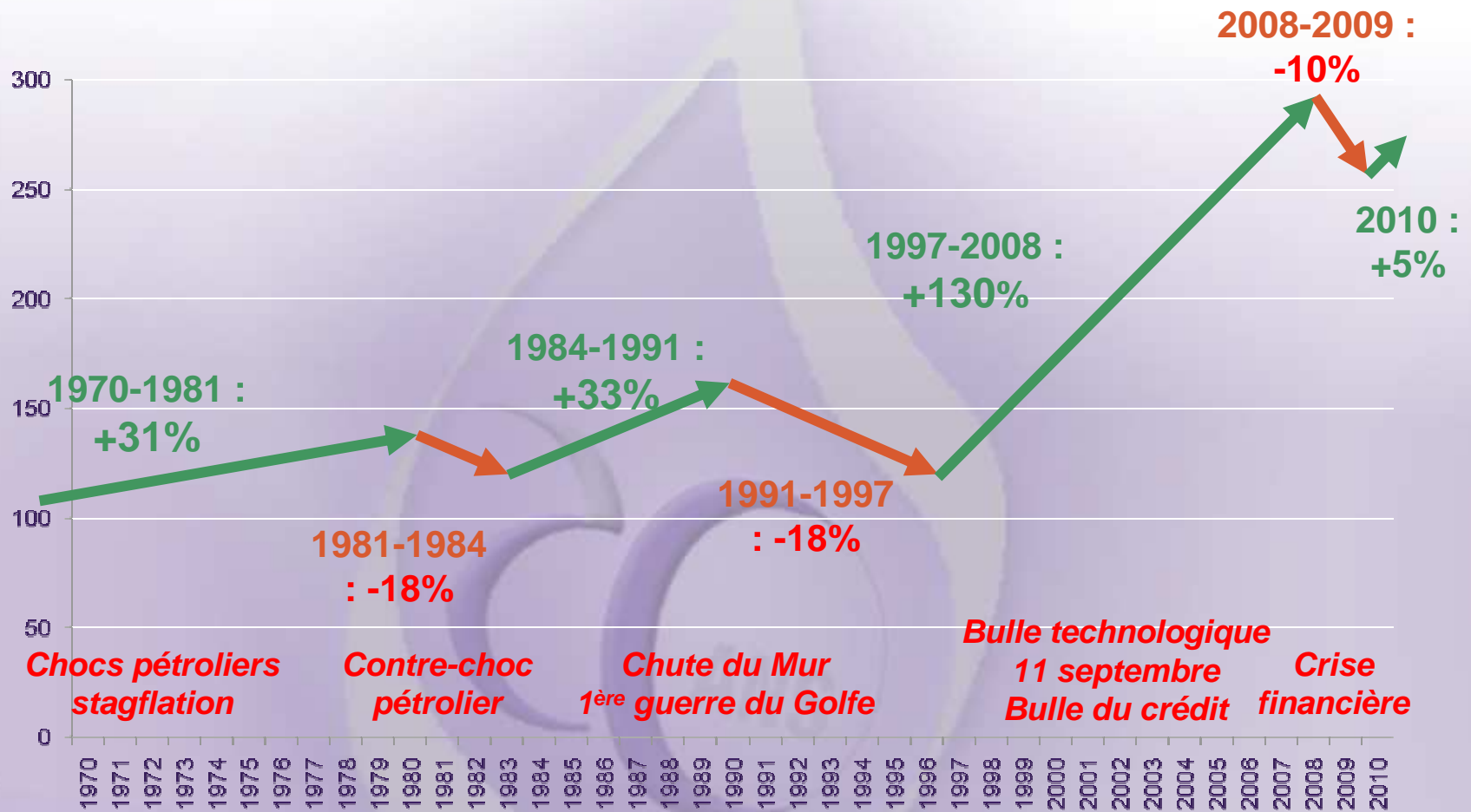
- **2 grands marchés :**
 - ✓ **L'immobilier résidentiel (habitation)**
 - ✓ **L'immobilier professionnel (bureaux et commerces)**

- **3 types d'investissement :**
 - **En direct (achat d'un bien)**
 - **Indirect (achat de parts ou en assurance-vie)**
 - **En bourse (immobilier coté)**

- **Les principales différences :**
 - **L'accessibilité**
 - **La mutualisation**
 - **La fiscalité**
 - **La transmission**
 - **La gestion déléguée**



HAUSSES, CRISES ET BULLES ?



pour les temps de la vie...

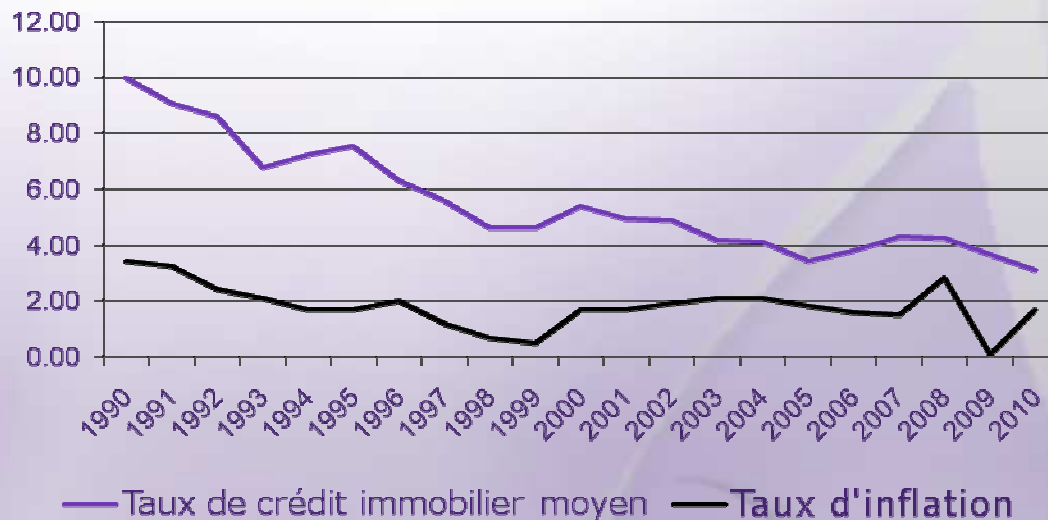
Evolution du marché immobilier français

Source UFG REM et INSEE

Capitis Conseil fête ses 20 ans
Le 11 Janvier 2011



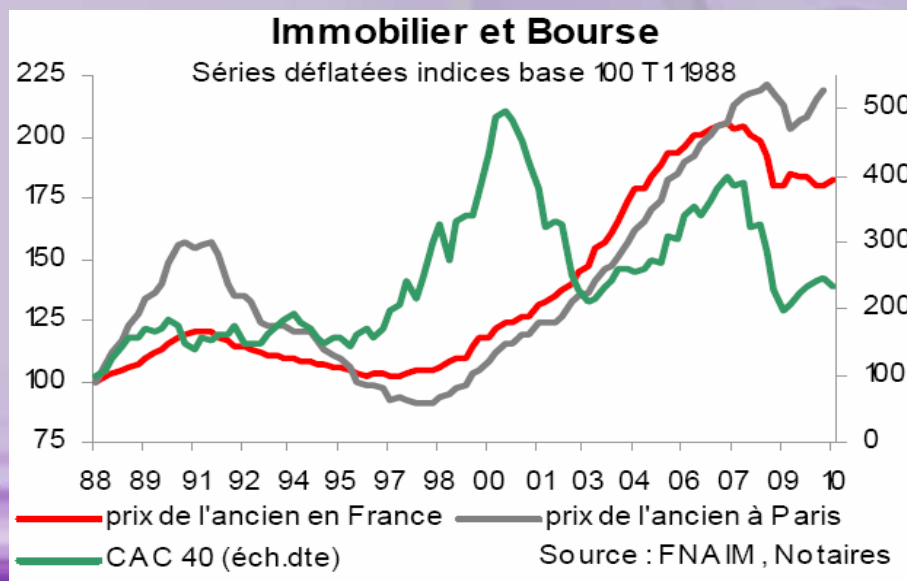
Dans un monde en pleines mutations, l'immobilier sera-t-il l'investissement gagnant?



1991 2010

Taux de crédit 9,40% 3,40%

Inflation 3,80% 1,70%



Paris Lyon

Prix m² 1991 4 202 € 1 322 €

Prix m² 2010 7 150 € 3 089 €

Evolution 70 % 133 %



ÉDITION LIMITÉE



Capitis Conseil fête ses 20 ans
Le 11 Janvier 2011



Perspectives 2011-2012 : vers un marché plus équilibré

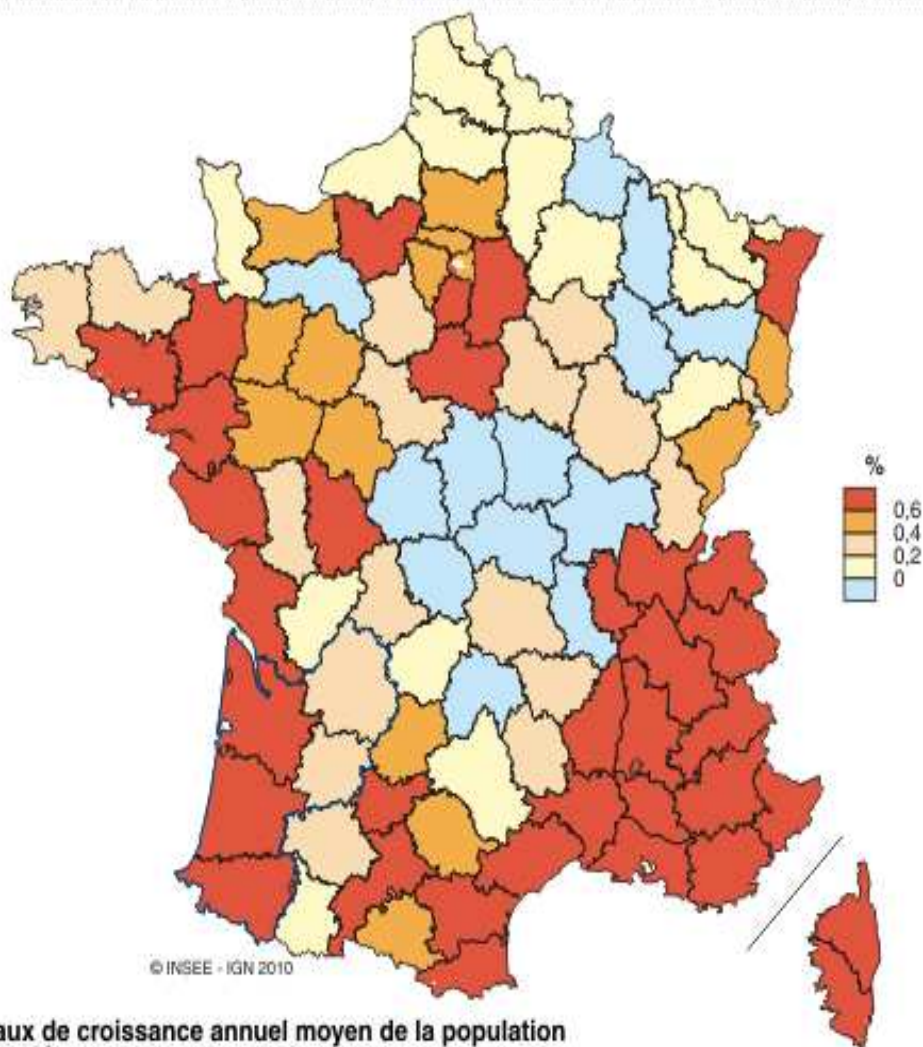
- Une demande du même ordre qu'en 2010
 - ✓ *Pas d'augmentation du fait d'une solvabilité toujours dégradée*
- Une offre élargie du fait d'une meilleure orientation :
 - ✓ *Des marchés boursiers et des rendements obligataires limitant l'effet « valeur refuge »*
 - ✓ *Des mises en ventes dans le neuf en phase de redémarrage*
- Ce marché plus équilibré devrait conduire à des hausses de prix modérées.
- En 2011, les ventes seraient stables dans le neuf, en hausse modérée dans l'ancien et les prix en hausse de 3% environ.



Evolution de la Population en France métropolitaine

- **En 2040, la France comptera 73 millions d'habitants, soit 15 % de plus qu'en 2007**
- **En métropole, la croissance démographique devrait être soutenue :**
 - ✓ *dans les régions méridionales*
 - ✓ *sur la façade atlantique*
 - ✓ *en Rhône Alpes*
- **Le scénario central confirmerait une tendance à la polarisation vers les régions de l'Ouest et du Sud**



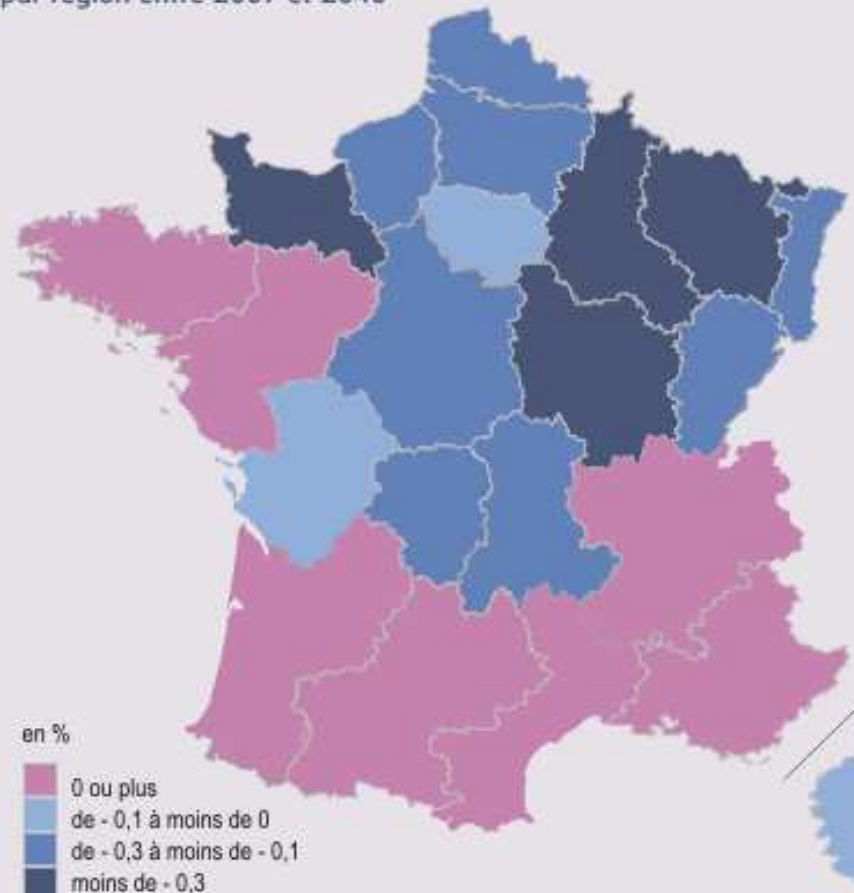


Taux de croissance annuel moyen de la population par département entre 1990 et 2007

Sources : Insee, RP 1990 et RP 2007

Maintien de la population d'âge actif en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Taux de croissance de la population d'âge actif par région entre 2007 et 2040



Moyenne France métropolitaine : - 0,8 %

Source : Insee, Omphale 2010, scénario central de projection

© IGN-Insee 2010

L'immobilier :



Les points positifs

- Une classe d'actifs bénéficiant d'un afflux régulier de liquidités
- Des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas ; un placement long qui répond à des besoins croissants
- Une insuffisance historique de biens

Les points d'attention

Compte-tenu de la grande incertitude actuelle, l'immobilier français est susceptible d'être affecté par plusieurs types d'événements:

- Un choc déflationniste
- La solvabilité des ménages en baisse / hausse des taux
- Les coûts afférents au durcissement de la réglementation
- L'évolution de la fiscalité spécifique à l'investissement immobilier



Spécial « EDITION LIMITÉE »



Villas sur les hauts de Nice



**Programme Bassin d'Arcachon :
Andernos**

- **Un avantage patrimonial**
- **Deux produits exclusifs**
- **Un confort de choix**
- **Une offre tarifaire exceptionnelle**



Spécial « EDITION LIMITÉE »



Villas sur les haut de Nice

- 10 villas dont 7 avec piscine
- 100 à 200 m² habitable
- A partir de 485 000 €
- Exclusivité pour les clients Capitis et réduction du prix jusqu'au 15/02/2011
- Livraison immédiate

Appartements Andernos

- Du T1 au T4
- A partir de 145 000 €
- 400 m du centre ville et 800 m de la plage
- Exclusivité pour les clients Capitis et réduction du prix jusqu'au 15/02/2011
- Scellier BBC

pour les temps de la vie...

Spécial « EDITION LIMITÉE »



Nice	Après	Pendant	Gain / prix m ²	Gain total
T5 lot3	485 000 €	470 000 €	- 144 € / m²	- 15 000 €
T5 piscine	690 000 €	669 000 €	- 207 € / m²	- 21 000 €
Andernos	Après	Pendant	Gain / prix m ²	Gain total
T 2	192 000 €	184 000 €	- 178 € / m²	- 8 000 €
T 3	267 000 €	256 000 €	- 178 € / m²	- 11 000 €

Jusqu'au 28 / 02 / 2011!



ÉDITION
LIMITÉE

LIMITÉE

Spécial « EDITION LIMITÉE » UFG LFP



SCPI SCELLIER BBC : produit «géré»



- Participer au lancement et à la création d'une nouvelle SCPI
- Bénéficier des avantages de l'immobilier sans en supporter ses inconvénients
- Conserver l'avantage fiscal initial de la loi Scellier* de :

25 %*

* Réduction d'impôt de 25% du prix de revient du logement
(investissement maximum de 300 000€)

Spécial « Capitis EDITION LIMITÉE »

**Réunion spéciale de
présentation détaillée
pour les personnes
intéressées le 18 janvier
2011 à 18 H 30**



20 ans déjà !



CAPITIS
conseil

CONSEIL

pour les temps de la vie...



FIN

MERCI

**Votre avis nous intéresse
Présentation disponible sur:
www.capitis20ans.com**

Capitis Conseil fête ses 20 ans

Le 11 Janvier 2011