

LE MAG



Arc-en-ciel immo

AGENCE IMMOBILIÈRE À HONORAIRES RÉDUITS

RECHERCHONS À VENDRE OU À LOUER

Appartements, lofts,
maisons dans tout Paris
et communes
limitrophes

DISPOSITIF PINEL

Investissez
avant fin 2017



STEVEN

JORDANE

BRUNO

PATRICK

PATRICK C.

DIDIER



VENTES



LOCATIONS



EXPERTISES



PLACEMENTS



DÉFISCALISATION



VIAGERS



RECRUTE DES INDÉPENDANTS

Mandataires ou Agents Commercial (en plus de nos salariés actuels)

En France et Dom-Tom, dans nos 6 activités :



Si vous êtes :

- Passionné par ce que vous faites ou voulez faire,
- Investi pour vos contacts et potentiels clients sans compter votre temps,
- Honnête, sincère, franc, aimez vos Amis,
- Rigoureux, ordonné, commercial, et administratif,
- Patient pour gagner de l'argent,
- Prêt à suivre nos méthodes,
- Disposé à vous former pour être qualifié,
- Appliquerez les règles de déontologie de la profession,
- Respectueux des lois qui régissent nos professions...

Pas besoin de mise d'argent, juste payer vos déplacements et vous investir en temps.

Contactez par mail : patrick@arc-en-ciel-immo.com

NOS ACTIVITÉS

★ VENTES

Nous vendons tous types de biens à l'habitation sur tout Paris et sa banlieue avec métros. Nos honoraires réduits sont de 2,5% HT, soit 3% TTC du prix net vendeur, arrondis au 1.000 € supérieur et avec un minimum de 5.000 € TTC.

🔗 LOCATIONS

Nous louons le même type de biens immobiliers qu'à la vente sur Paris et sa banlieue avec métros, mais aussi sur la France entière en partenariat avec des agences locales. Nous proposons aussi une GESTION déléguée avec assurances loyers impayés.

📊 EXPERTISES

Expert immobilier Agréé UNIS, nous pouvons intervenir sur certains aspects juridiques, successions, ISF... pour un prix de vente cohérent sur le marché. Nous proposons 4 formules : Estimations gratuites en ligne ou sur place, rapports écrit d'Avis de Valeur ou d'Expertise payant sur devis.

📈 PLACEMENTS

Financiers et assurances, nous faisons du Conseil en gestion de patrimoine en tant que CIF, tels que les produits d'Assurances Vie, SCPI de rendement, etc. Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.

🏠 DÉFISCALISATION

En complément des placements, nous proposons des produits spécifiques réglementés pour payer moins d'impôts par des investissements immobiliers et/ou financiers, tels que les logements neufs en loi PINEL, LMP/LMNP, FCPI, FIP, PERP, etc. Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.

📍 VIAGERS

Nous développons les viagers libres ou occupés ou ventes à terme. Calculons la valeur vénale du bien pour définir une rente et un bouquet. Découvrez nos offres de ventes ou contactez-nous pour une estimation en viager sur Paris et l'Ile de France.

💬 CONSEILS

Nous donnons aussi des conseils, notamment en création de SCI, proposons des partenaires : courtiers en crédits immobiliers, assurances des loyers et des crédits, architecture, home staging, expertises et diagnostics (loi Carrez, plomb, amiante...)

SOMMAIRE

★	Ventes	8
	Nos outils et supports commerciaux	9
	Le fichier AMEPI, c'est quoi	10
🔗	Locations	15
	Gestion locative	16
📊	Expertises Immobilières	18
📈	Placements financiers	19
	Assurances Vie	20
	PERP	22
	SCPI	24
🏠	Défiscalisation	26
	LMP/LMNP - Censi Bouvard	26
	Dispositif Pinel	28
📍	Viagers	30

**Nos objectifs : conseiller le client
au mieux de ses intérêts,
et le fidéliser pour nous recommander.**



Editeur de la publication : Exemple Immobilier.
Directeur de la publication : Bruno Aussenac.
Crédit photos : Arc-en-ciel immo, fotolia, shutterstock, istockphoto.
Conception graphique : Studio K-station.
Imprimeur : Imprimerie Group - 05 59 03 57 91.
Magazine imprimé à 10.000 exemplaires.



EDITO



Bruno Aussenac

Gérant,
Conseiller Investissement
Financier (CIF)
et Expert Immobilier.



ARC-EN-CIEL IMMO est plus qu'une agence immobilière à honoraires réduits, mais aussi gestionnaire de Patrimoine.

Notre agence immobilière indépendante, située 37 Rue des Blancs Manteaux à Paris 4e, vous accueille sur rendez-vous personnalisé au sein de ses bureaux dans un hôtel particulier du XVIIème Siècle du Marais.

Pour les vendeurs, nous avons fait le choix de prendre un nombre de mandats restreint pour bien s'occuper de ceux qui nous sont confiés et les prendre en charge totalement avec une grande diffusion sur internet et dans les journaux. Nous avons 3 formules à proposer, mandat « simple », mandat « accord » (semi-exclusif) et mandat « exclusif » qui permet de bénéficier du fichier partagé de l'AMEPI regroupant plus de 150 agences immobilières partenaires sur Paris.

ARC-EN-CIEL IMMO et son équipe de 6 personnes avec ses 6 activités, vous propose un service de transaction immobilière, pour l'achat, la **vente** et la **location** des appartements, souplex, duplex, triplex, lofts, biens atypiques, maisons... sur tout Paris, mais aussi sur les communes de banlieue avec métros. De même, des biens à la vente en **viager** ou vente à terme sur l'île de France. Une gestion locative (déléguée) avec assurance des loyers impayés, dégradation et protection juridique sur la France entière.

Nous pouvons vous faire des estimations gratuites pour vous donner une idée du prix que nous pourrions vendre mais en plus, étant Expert agréé par l'UNIS, nous avons la capacité de pouvoir faire des Avis de Valeur et **Expertises** payantes pour les successions, donations, séparations, déclarations à l'ISF, etc.

Ayant aussi une compétence de Gestionnaire de Patrimoine, avec en plus une carte professionnelle CIF (Conseiller Investissement Financier), nous sommes également en mesure de vous proposer des biens destinés

à des projets d'investissement immobilier en **défiscalisation** et **placements financiers**. Dans ce dernier domaine d'activité, nous ne vendons pas par contact internet, mais travaillons uniquement sur relations et recommandations.

Alors, si vos bonnes résolutions sont de vendre/acheter de l'immobilier, louer et/ou faire gérer vos biens, placer votre épargne adaptée à vos besoins, défiscaliser vos impôts et préparer votre retraite, envisager un viager pour augmenter votre retraite ou investir de façon différente, etc. contactez-nous ;-)
Nous sommes là pour vous Conseiller au mieux de vos intérêts et si vous êtes satisfait de nos services, vous nous recommanderez à vos proches, ce qui nous permettra à tous de traverser les crises dans une relation durable puis de vous suivre pour continuer dans le temps.

De plus, nous sommes reconnaissants pour ceux qui nous recommandent en vous offrant un beau cadeau (voir conditions page 35).

« **LE MAG Arc-en-ciel Immo** » que vous avez entre les mains a pris une nouvelle forme, toujours plus professionnel et mis en page par Carinne CASTET, notre nouvelle graphiste. L'architecture de ce MAG est composée de nos 6 activités (Aux 6 couleurs de l'arc-en-ciel) : VENTES (rouge) ; LOCATIONS (Orange) ; EXPERTISES (jaune) ; PLACEMENTS FINANCIERS (vert) ; DEFISCALISATION (bleue) et VIAGERS (violet). Et oui, maintenant avec une équipe à 6 personnes à l'agence depuis près d'un an, nous sommes plus qu'une agence immobilière ordinaire.

Bonne lecture et faites-nous part de vos remarques pour encore plus s'améliorer. C'est grâce à vos recommandations et satisfactions que nous avons traversé les crises, et d'ailleurs, l'année prochaine, nous fêterons nos 20 ans. Nous comptons sur vous et vous pouvez compter sur nous.

CONTACTS

Sur rendez-vous personnalisé

Tél : 01 71 18 28 60 / Fax : 01 71 18 28 61 / info@arc-en-ciel-immo.com

Bureaux dans hôtel particulier de la «Grange Trianon» du XVII^e Siècle, au rez-de-chaussée dans la cour.
37, rue des Blancs Manteaux 75004 Paris - Interphone « Immobilier ».
Métros et parkings Hôtel de Ville ou Rambuteau, proche de Châtelet et Les Halles.



Bruno AUSSENAC

Gérant, CIF,
Expert agréé UNIS
Placements et Défiscalisations
06 60 62 26 66
bruno@arc-en-ciel-immo.com



Patrick BRIDOT

Directeur d'Agence
Responsable Locations
Placements et Défiscalisations
06 10 20 40 39
patrick@arc-en-ciel-immo.com



Patrick COURTY

Assistant de Direction

07 63 66 02 23
01 71 18 28 60
cpatrick@arc-en-ciel-immo.com



Jordane GENDRIN

Commercial
Transactions Ventes

06 24 92 29 79
jordane@arc-en-ciel-immo.com



Steven PINEL

Commercial Transactions
et Démarchages
(rentrée de mandats)

07 63 66 02 24
steven@arc-en-ciel-immo.com



Didier GRATIEN

Spécialiste des VIAGERS
Agent Commercial

N°533337408
06 12 23 50 77
didier@arc-en-ciel-immo.com

Arc-en-ciel Immo (enseigne commerciale) SARL Exempleire Immobilier

Capital 7.622,45€ - RCS Paris Siret 421 658 881 00022
TVA FR 43 421 658 881 - APE/NAF 6831Z
RCP Transaction sur immeubles Allianz Police n°41318954
RCP CIF Covéa Risks Police n°120140495
Garantie Financière Allianz 110.000€ Transaction avec maniement de fonds

Immobilier Carte professionnelle Transaction T9716 Préfecture de Police de Paris
ORIAS n°07036405 www.orias.fr pour les activités de :
Conseiller en Investissements Financiers (CIF)
Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA)
Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP)
niveau III

Membre de :

CNCIF n° D012163, association agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
CNCIOB Chambre Nationale des Conseils Intermédiaires en Opération de Banque
ODYSSEAL Association Nationale des Conseillers en Investissements Indépendants
UNIS Union des Syndicats de l'Immobilier
SNEG Syndicat National des Entreprises Gaiès & Co
Fichier AMEPI d'Exclusivités Partagées
MeilleursAgents.com

Codes de déontologie et politique
de réclamations clients sur notre site internet.



BARÈME DES HONORAIRES



Arc-en-ciel immo
AGENCE IMMOBILIÈRE À HONORAIRES RÉDUITS



VENTES

Honoraires VENTES

2,5% HT + 20% TVA = 3% TTC

sur le prix de vente affiché net vendeur à 1.000€ TTC supérieur et avec un minimum de 5.000€ TTC



VIAGERS

Honoraires VENTES VIAGERS

5% HT + 20% TVA = 6% TTC

sur la valeur vénale du bien



LOCATIONS

Honoraires LOCATIONS

**Plafond du barème TTC en vigueur (loi Alur)
Montant identique à la charge
du locataire et à la charge du propriétaire**

Exemple à Paris : 12€/m² pour visites, dossier,
rédaction de bail,
+ 3€/m² pour état des lieux d'entrée, soit 15€/m²/partie

**Etat des lieux de sortie gratuit au locataire
et 6€/m² à la charge du propriétaire.**

**Arc-en-ciel Immo (enseigne commerciale) SARL Exemple Immobilier • 37, rue des Blancs Manteaux 75004 Paris
Tél. : 01.71.18.28.60 • Fax : 01.71.18.28.61 • info@arc-en-ciel-immo.com • www.arc-en-ciel-immo.com**

Capital 7.622,45€ - RCS Paris Siret 421 658 881 00022 - TVA FR 43 421 658 881 - APE/NAF 6831Z - Carte professionnelle Transaction T9716 Préfecture de Police de Paris RCP Transaction sur immeubles Allianz Police n°41318954 - Garantie Financière Allianz 110.000€ Transaction avec maniement de fonds - RCP CIF Covéa Risks Police n°120140495 ORIAS n°07036405 Organisme Registre Intermédiaires en Assurance www.orias.fr - Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) - Conseiller en Investissement Financier (CIF) IOBSP Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Paiement non exclusif niveau III - CNCIOB Membre de la Chambre Nationale des Conseils Intermédiaires en Opérations de Banque CNCIF Chambre Nationale des Conseillers en Investissements Financiers membre n°D012163 - ODYSSEAL Association Nationale des Conseillers en Investissement Indépendants UNIS Union des Syndicats de l'Immobilier - SNEG Syndicat National des Entreprises Gaies & Co - Fichier AMEPI d'Exclusivités Partagées.





Arc-en-ciel immo

AGENCE
IMMOBILIÈRE
À HONORAIRES
RÉDUITS

2,5% HT*

(*) Soit seulement 3% TTC d'honoraires du prix de vente net vendeur arrondis à 1.000€ TTC supérieur et avec un minimum de 5.000 € TTC



STEVEN

JORDANE

BRUNO

PATRICK

PATRICK C.

DIDIER

**SUR RENDEZ-VOUS
PERSONNALISÉ**

01 71 18 28 60

www.arc-en-ciel-immo.com

RECHERCHONS À VENDRE OU À LOUER
Appartements, lofts, maisons dans tout Paris
et communes avec métros

37, rue des Blancs Manteaux - 75004 Paris



VENTES



LOCATIONS



EXPERTISES



PLACEMENTS



DÉFISCALISATION



VIAGERS

Ventes

Nous vendons tous types de biens à l'habitation sur tout Paris et sa banlieue avec métros. Nos honoraires sont de 2,5% HT, soit 3% TTC du prix net vendeur, arrondis au 1.000 € supérieur et avec un minimum de 5.000 € TTC.

Pour les vendeurs, nous avons fait le choix de prendre un nombre de mandats restreint pour bien s'occuper de ceux qui nous sont confiés et les prendre en charge totalement avec une grande diffusion sur internet et dans les journaux. Nous avons 3 formules à proposer, mandat « simple », mandat « accord » (semi-exclusif) et mandat « exclusif » qui permet de bénéficier du fichier partagé de l'AMEPI regroupant plus de 150 agences immobilières partenaires sur Paris.

ARC-EN-CIEL IMMO et son équipe de 6 personnes, vous propose un service de transaction immobilière, pour l'achat, la vente et la location des chambres de service, studettes, studios, appartements de 1 pièce aux 10 pièces et plus, appartements de grandes surfaces avec souvent peu de chambre (nous avons la clientèle pour ce type de produit), souplex, duplex, triplex, lofts, biens atypiques, maisons... sur tout Paris, mais aussi sur les communes de banlieue avec métros.

Consultez nos annonces sur notre site www.arc-en-ciel-immo.com

Liste des supports de publicité annexée au mandat de vente

Pour diffuser les annonces commerciales auprès du public, le mandataire ARC-EN-CIEL IMMO emploie les moyens suivants, les frais y afférents restant à la charge exclusive du mandataire (sauf exception prévue page 1 du mandat). Sur plus de 100 sites internet dès le début du mandat sous 3 jours, jusqu'à la vente :

Sites immobiliers français - au moins sur ces sites

www.arc-en-ciel-immo.com	www.lesiteimmobilier.com
www.leboncoin.fr	www.proapart.com
www.avendrealouer.fr	www.cotemaison.fr
www.exemplaire-immobilier.com	www.vivastreet.com
www.seloger.com	www.lesiteimmo.com
www.bienici.com	www.revolution.immo
www.explorimmo.com	www.monbien.fr
www.residenceimmobilier.com	www.superimmo.com
www.logic-immo.com	www.paruvendu.fr
www.topannonces.fr	www.studapart.com
www.pagesjaunes.fr	www.smartvisite.com
www.annonces-jaunes.fr	www.meilleursagents.com

Rubriques immobilières liées aux sites immobiliers français

www.pagesjaunes.fr	www.bing.fr
www.lefigaro.fr	www.parismatch.com
www.lemonde.fr	www.lepoint.fr
www.capital.fr	www.orange.fr
www.lexpress.fr	www.boursorama.com
www.nouvelobs.com	www.rtl.fr
www.leparisien.fr	www.free.fr
www.lexpansion.lexpress.fr	www.tf1.fr
www.challenges.fr	www.m6.fr
www.votreargent.fr	www.lentreprise.com

Réseaux Sociaux et Moteurs de recherche :

Facebook • Twitter • www.google.fr • www.yahoo.fr

Sites immobiliers étrangers

www.immostreet.com (Europe)	www.propertyindex.com	www.shelterr.fr (Europe)
www.immostreet.ch (Suisse)	www.zoopla.com (Royaume-Uni)	www.centarekretina.com (Croatie)
www.immobiliare.it (Italie)	www.shelterr.fr (Europe)	
www.spitogatos.gr (Grèce)	www.green-acres.com (monde)	
www.casa.sap.pt (Portugal)	www.casa.sap.pt (Portugal)	
www.immonet.de (Allemagne)	www.pisos.com (Espagne)	

Et sur plus de 75 portails dans 45 pays par ListGlobally
(voir carte ci-jointe page 9)

Pour les exclusivités ou semi-exclusifs (Mandats Accords)

- Inter-cabinet dans agences du Fichier AMEPI (voir page 10).
- Home Staging virtuel par RHINOV (voir page 11).
- Panneaux aux fenêtres si acceptés par vendeur.
- Constitution du dossier LOI ALUR auprès du syndic et experts.

Publicités dans les journaux suivant périodes :

- Magazines « Immobilier » : LOGIC-IMMO ; Résidence Immobilier ; etc.
- Magazines autres : Garçon ; Tribu Move ; QWeek ; Mister10 BnB ; etc.

Outils commerciaux en Option :

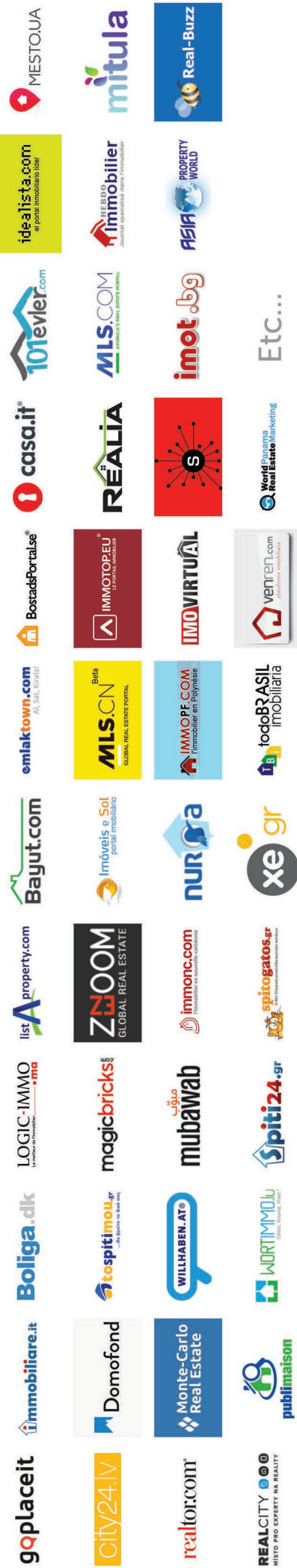
- **Extranet Suivi Mandat** : un service en ligne pour suivre la vente ou location de votre bien.
- Référencement des **points d'intérêts autour du bien** à vendre par **KelQuartier** (voir page 14).
- **Recyclage publicitaire** « Cible-Immo », par CRITEO (N°1 mondial du recyclage publicitaire) (voir page 12).
- **Photos HDR** prises avec appareil Canon grand angle et corrections expositions par logiciel Exposio (voir page 14).
- Diffusion d'une **vidéo-photo SpotVidéo** par **SmartVisite.com** et **PréVisite** (voir page 13).
- Un **site internet dédié exclusivement à votre bien**. (voir page 12).

Arc-en-ciel immo
Agence immobilière à honoraires réduits



Plus de **75** portails
dans **45** pays

Nos outils et supports commerciaux



Le fichier AMEPI, c'est quoi

Vous vendez votre bien immobilier, et nous sommes une agence immobilière adhérente au fichier AMEPI pour les mandats exclusifs ou Accords (semi-exclusifs).

Le fichier AMEPI est le 1er outil national de partage de mandats exclusifs entre professionnels.

En confiant la vente à notre agence, vous démultipliez la visibilité de votre bien qui pourra être proposé par tous les agents immobiliers de France membres du FICHIER AMEPI.

A Paris, nous sommes plus de 150 agences adhérentes pour l'instant et il y a de plus en plus d'agences qui adhèrent, dont la plupart des Century 21, ERA, La Forêt, et quelques indépendants comme nous. Nous sommes complémentaires, car nous n'avons pas les mêmes méthodes de travail mais nous avons une déontologie. Parfois le vendeur préfère confier son bien à une agence de taille humaine comme la nôtre mais l'acheteur de ce bien peut aller dans une agence de grande enseigne nationale.

Avant que ce fichier AMEPI n'existe, si vous confiez un bien en exclusivité à une agence, il fallait être sûr de ne pas se tromper d'agence. Aujourd'hui, c'est le contraire, en confiant le mandat exclusif à une agence adhérente à ce fichier, vous êtes sûr que le bien sera dans des agences différentes, présenté au même prix et mêmes conditions sans être plusieurs fois sur un même site internet. Il sera donc beaucoup plus visible que dans n'importe quelle agence seule, mais vous choisissez votre unique interlocuteur pour le suivi.

Chaque client garde la relation exclusive avec l'agent immobilier qu'il a choisi. L'augmentation et l'amélioration du niveau de services n'entraînent aucun surcoût pour le client, vendeur ou acquéreur.

Pour les personnes qui recherchent un logement, c'est plus pratique d'avoir aussi un interlocuteur qui accède à un grand fichier commun.

Quel est notre intérêt en tant qu'agence ? Nous partageons nos honoraires (ceux de notre mandat et des conditions de notre agence) pour moitié avec l'agence qui trouverait l'acheteur. Dans ce cas, nous ne perdons pas la vente et avons un minimum d'honoraires qui couvre nos frais. Mais ce n'est qu'un outil de travail, un moyen de diffuser de façon exclusive votre bien. Puis cela renforce nos relations entre professionnels, nous ne sommes plus concurrents mais confrères. L'union fait la force et augmente considérablement nos résultats de réussite de vente de votre bien. Tout le monde en sort gagnant.

Quand nous rentrons un mandat exclusif, pour faire connaître le bien aux agences du secteur, nous organisons des « caravanes » pour qu'elles le visitent afin de mieux en parler et le présenter à leurs clients. Lors des visites, nous sommes responsables de la visite et des clés.

Ce fichier AMEPI, créé en 2004 à l'initiative des grands acteurs du marché de la transaction immobilière et des trois syndicats nationaux, rassemble, localement, les agences immobilières adhérentes, détentrices de mandats exclusifs. C'est une association dont nous sommes adhérents depuis 2012 pour votre bien.

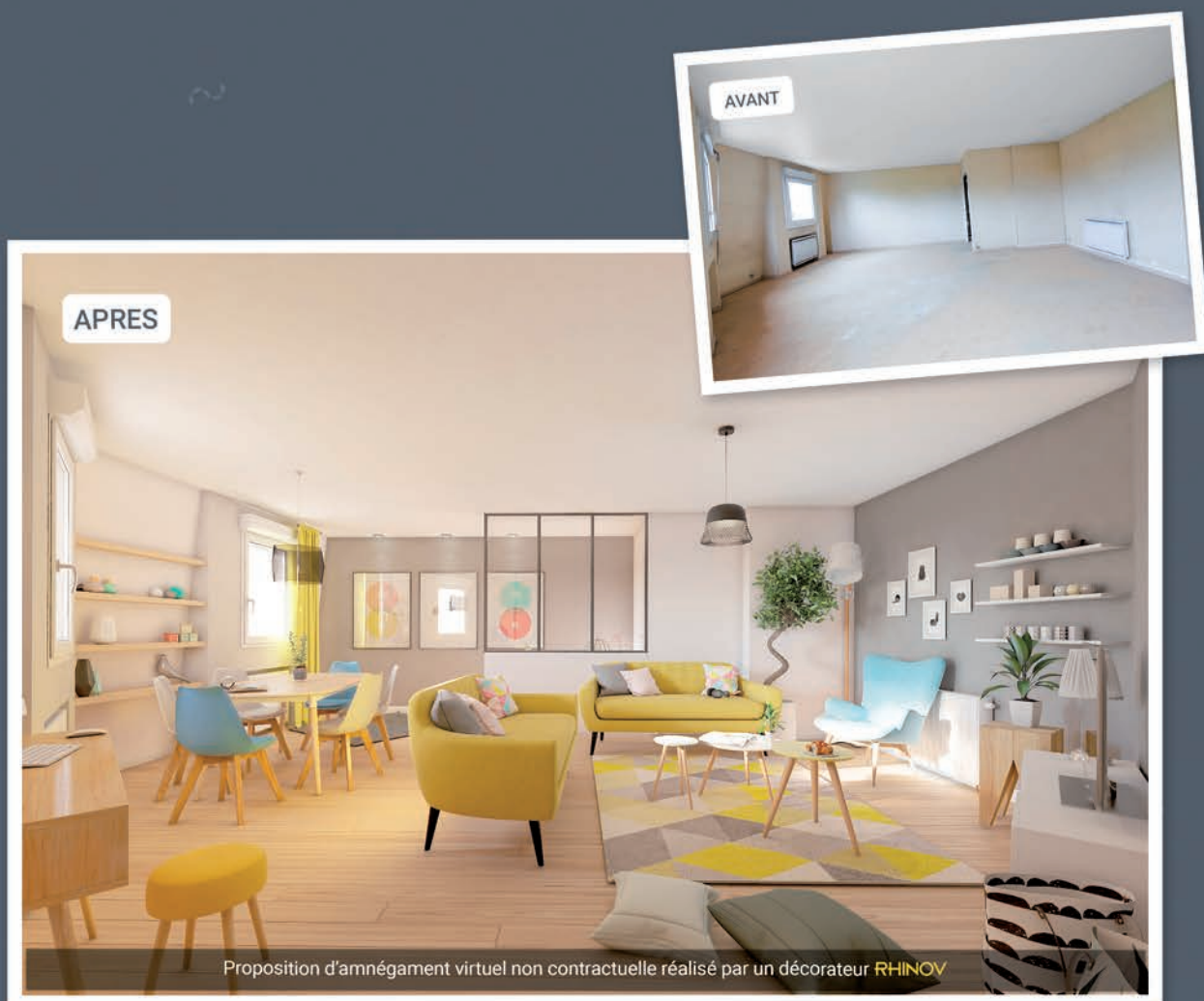


BIEN VENDRE, BIEN ACHETER.

**Exigez l'exclusivité
pour votre bien immobilier**



Votre agence **ARC-EN-CIEL IMMO** vous offre une prestation de **décoration intérieure en 3D !**



Confiez-nous votre bien en exclusivité et nous vous offrirons un projet 3D :

- réalisé par des décorateurs d'intérieur
- qui améliorera la visibilité sur les annonces
- qui aidera les acquéreurs à se projeter

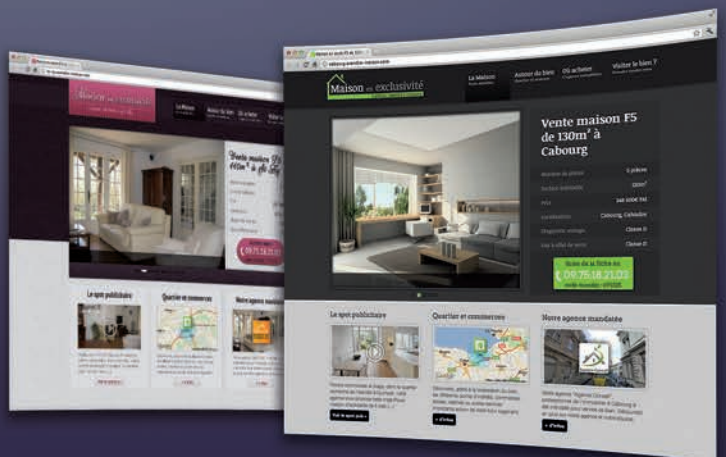
Augmentez les chances de vendre votre bien !

NOUVEAU : un site Internet dédié exclusivement à votre bien !



Un site Internet qui sublime votre bien

Pour vous, nous créons un véritable site Internet dédié à votre bien. Nous mettons en avant les atouts et intérêts qui font la richesse et l'originalité de votre maison afin de mettre toutes les chances de votre côté et ne pas laisser une seule opportunité vous échapper.



Une campagne e-pub et un Spotvidéo™

Avec votre site Internet, nous créons une campagne commerciale sur Google afin de vous garantir un trafic ciblé et de qualité pour trouver rapidement les futurs acquéreurs de votre bien. Nous créons aussi un spot publicitaire d'1 mn qui sera diffusé sur Youtube et les réseaux sociaux comme Facebook et Twitter.



“Mettez en avant votre bien grâce au Site Mandat !”

NOUVEAU : votre bien en Spotvidéo™ sur Youtube, Facebook, Twitter...



Un Spotvidéo™ qui sublime votre bien

Pour vous, nous créons une publicité vidéo haute définition qui met en valeur votre bien. L'animation, les thèmes graphiques, la musique rendent le Spotvidéo™ plus dynamique et plus percutant qu'une annonce classique.



Une diffusion de masse sur Internet

Plus votre annonce est relayée, plus elle a de chance d'être bien référencée sur Google. Avec le Spotvidéo™, votre annonce est diffusée sur plus de 100 sites partenaires ainsi que sur les réseaux sociaux les plus en vogue.

“Vendez plus vite grâce au Spotvidéo™ !”



L'agence **ARC-EN-CIEL IMMO** a souscrit les services de KelQuartier, pour donner un maximum d'informations sur le quartier des biens à la vente, afin que sur nos annonces internet, il y ait « tout sur le quartier du bien immobilier » par géolocalisation, afin de générer plus d'audience, plus de temps passé et plus de contacts qualifiés.

LA CARTE DE TOUS LES POINTS D'INTÉRÊTS



KelQuartier c'est :
80.000.000 parcelles
2.000.000 points d'intérêts
250 infos clés par quartier...

Pour répondre à toutes les questions que se pose un (futur) acheteur et vendre plus facilement. Il est ajouté automatiquement une carte personnalisée à nos annonces immobilières présentant l'intégralité des points d'intérêts : les commerces, les transports, les écoles, les lieux culturels, les loisirs, la santé, les services publics, les lieux touristiques etc. La carte des points d'intérêts de KelQuartier est aujourd'hui devenue le standard du marché en France par son exhaustivité et la pertinence de ses catégories d'informations.



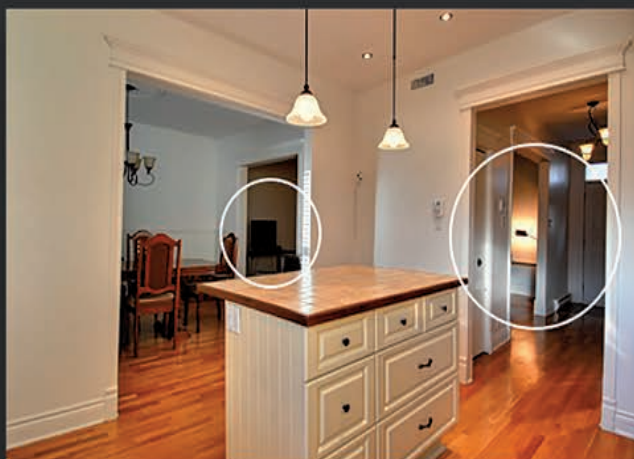
L'agence **ARC-EN-CIEL** a souscrit les services de CibleImmo par Critéo, qui est le numéro 1 mondial du reciblage publicitaire, un booster d'efficacité de nos annonces sur internet par une offre originale de retargeting publicitaire en partenariat avec Logic-Immo.

Exemple : un prospect regarde sur internet un bien similaire au vôtre que vous vendez sur un site internet d'une agence concurrente, une bannière personnalisée s'affiche en proposant votre annonce plus notre logo et lien vers notre site internet.



exposio
 Photos immobilières
 de perfection

ARC-EN-CIEL IMMO a investi dans un très bon appareil photo avec grand angle pour améliorer la qualité des photos des biens immobiliers à présenter. Cet appareil photo en plus de son équipement avec pied, dispose du logiciel Exposio HDR qui combine intelligemment 9 photos traditionnelles à différentes expositions (de la sous exposée à surexposée) qui sont retravaillées dans une « chambre noire » appelée « Darkroom 2.3 » et nous achetons les photos valorisées. Ce processus améliore la luminosité pour se rapprocher de la perception visuelle humaine. C'est ce qui rend ces photos si magnifiques et met en valeur les matériaux tels que les parquets, peintures, etc.



NOUVEL APPAREIL

Nous cherchons quotidiennement des moyens novateurs pour améliorer la commercialisation des biens immobiliers qui nous sont confiés, afin de :

**Augmenter
nos ventes**

**Obtenir plus
de mandats**

**Améliorer notre
communication**

**Faire preuve de
professionnalisme**

Locations



Nous louons le même type de biens immobiliers qu'à la vente sur Paris et sa banlieue avec métros, mais aussi sur la France entière en partenariat avec des agences locales. Nous proposons aussi une GESTION déléguée avec assurances loyers impayés.

ARC-EN-CIEL IMMO se charge de la location du bien

Recherche et sélection du locataire

Notre agence met tout en œuvre (publicité internet, sur journaux gratuits et / ou professionnels, etc...) pour une location rapide et qualitative de votre bien. Nous vérifions la bonne solvabilité du candidat, collectons tous les éléments officiels nécessaires à la constitution du dossier.

Rédaction du bail

Notre agence rédige le contrat de location avec le locataire et l'éventuel acte de caution solidaire avec le cautionnaire si tel est le cas.

Honoraires de location

Ils seront perçus en totalité par notre agence suivant le mandat qui nous lie au propriétaire bailleur et selon le barème imposé par la loi ALUR.

Exemple à Paris et communes en zone tendue : 12€ TTC/m² à charge locataire conformément à la loi ALUR et de même à charge propriétaire.

Transmission du dossier à LOCAGESTION

L'agence transmettra à LOCAGESTION le dossier de location complet. La gestion complète du bien débutera alors.

Etat des lieux

Les états des lieux d'entrée et de sortie seront effectués par notre agence. Nous utilisons l'outil HOMEPAD (sur iPad) pour les réaliser.

HOMEPAD est une application permettant d'établir un procès-verbal immobilier d'état des lieux numérique.

Avec HOMEPAD, nous pouvons créer un nouveau document ou utiliser un état des lieux existant, compléter les informations nécessaires et commencer la démarche sur place. Relever l'état existant ne prend que quelques minutes à l'aide des PHOTOS en nombre illimité avec le relevé des compteurs, l'inventaire des clés, des meubles... Puis nous terminons l'état des lieux par les signatures électroniques sécurisées, générons un PDF que nous imprimons et envoyons par e-mail simultanément à toutes les parties ainsi qu'au serveur de sauvegarde iCloud.

Les états des lieux d'entrée : 3€ TTC/m² à charge locataire conformément à la loi ALUR et de même à charge propriétaire.

Les états des lieux de sortie : gratuit au locataire et gratuit au propriétaire si nous relouons derrière, sinon 6€ TTC/m² à charge propriétaire.



Gestion locative



Déléguée à notre partenaire LOCAGESTION

- Quittancement mensuel du locataire,
- Appels de loyers envoyés chaque mois par e-mail,
- Encaissement des loyers,
- Versement mensuel des loyers par virement automatique au bailleur,
- Envoi mensuel d'un rapport de gérance par e-mail ou courrier,
- Augmentations annuelles de loyer,
- Régularisation des charges,
- Paiement des charges au syndic,
- Accès privé propriétaire par Internet 24h/24 avec consultation du dossier et des comptes,
- Aide à la déclaration fiscale,
- Suivi technique,
- Commandes et paiements des fournisseurs et des artisans.

Honoraires : SANS ENGAGEMENT*

A partir de 4 % HT du loyer encaissé soit 4.8 % TTC au taux actuel de la TVA.**

* Mandat sans engagement de durée, résiliation par envoi d'un courrier RAR et avec un préavis de 3 mois.

** Tarifs dégressifs en fonction du cumul des loyers mensuels par bailleur quel que soit le nombre de logements gérés :

- Pour des loyers mensuels par bailleur inférieurs à 1500 € : 6 % HT soit 7,2% TTC, hors assurance loyers impayés.
- Pour des loyers mensuels par bailleur compris entre 1500 et 2000 € : 5 % HT soit 6% TTC, hors assurance loyers impayés.
- Pour des loyers mensuels par bailleur supérieurs à 2000 € : 4 % HT soit 4,8% TTC, hors assurance loyers impayés.

OPTION Garantie des Loyers Impayés + Dégradation + Protection juridique

« GLI » DE CLARENS-AXA comprenant :

- Garantie de paiement des loyers à 100% et sans franchise,
- Prise en charge des pertes locatives jusqu'à 90.000 € par sinistre,
- Prise en charge des dégradations immobilières jusqu'à 10.000 € TTC,

- Prise en charge des procédures, des frais d'huissiers et d'avocats,
- Protection juridique : 6.000 € par sinistre,
- Procédure d'éviction du locataire.

Pour 3% TTC du loyer encaissé**

LOCAGESTION assure la gestion administrative, comptable et juridique du bien pendant toute la durée du bail suivant la formule de gestion choisie.

Encaissement et règlement des loyers

Le locataire paie ses loyers à LOCAGESTION qui les reverse au bailleur au plus tard le 1er de chaque mois à terme échu.

Honoraires

Les honoraires de gestion et d'assurance loyers impayés sont directement prélevés sur les loyers selon la formule de gestion choisie**

Charges de copropriété

LOCAGESTION règle directement les charges de copropriété au syndic, sauf ordre contraire du bailleur.

Départ du locataire

Lorsque le locataire adresse à LOCAGESTION son préavis de départ, le bailleur en est informé et ARC-EN-CIEL IMMO recherche un nouveau locataire.

Dépôt de garantie

Il sera encaissé par LOCAGESTION qui le conserve pendant toute la durée du bail. Il peut être reversé au bailleur sur simple demande. Le décompte et la restitution sont établis par l'intermédiaire de LOCAGESTION.

Informations financières

Le bailleur bénéficie de différents moyens pour connaître en détail la tenue de vos comptes :

- **Internet**
Consulter son compte en temps réel sur le site de LOCAGESTION.
- **Téléphone**
Contacter le gestionnaire du bien sur la ligne directe,
- **E-mail**
Contacter à tout moment via le service courriel :
 - Pour toute question technique,
 - Pour toute question comptable,
 - Pour tout autre renseignement.
- **Courrier**
Le bailleur reçoit chaque mois un relevé comptable détaillé.

Suivi technique

Sur demande, LOCAGESTION commande les travaux nécessaires à l'entretien du patrimoine auprès des entreprises compétentes, étudie les devis, signe les marchés et règle les factures. Les règlements sont prélevés sur les loyers.

Contact

Pour toute question technique, financière, juridique ou administrative, un numéro unique est réservé du lundi au vendredi de 9h à 17h.

Fonctionnement de l'assurance

Loyers impayés

En cas de commandement de payer resté infructueux, LOCAGESTION déclare le sinistre à l'assurance qui prend en charge les règlements des loyers plus charges dès le premier jour d'impayé, sans franchise ni carence, à hauteur de 90.000 € par sinistre, ainsi que les procédures nécessaires au recouvrement et à l'expulsion du locataire.

Les règlements des loyers par l'assurance s'effectuent par trimestre échu.

Dégradations

L'assurance prend en charge les dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie à hauteur de 10.000 euros TTC, après rapport comparatif entre l'état des lieux d'entrée et de sortie et sur présentation des factures de réparation.

Expertises obligatoires

Etat des Risques Miniers, Naturels et Technologiques

Pour tout bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation. En cas d'absence de cet ERMNT, le contrat de location est considéré comme nul.

(Article L125-5 du code de l'environnement et loi 2003-699, décret 2005-134, arrêté du 13 octobre 2005).

Diagnostic de Performance Energétique

Ce document est obligatoire dès la mise en location du logement et doit être fourni à chaque locataire dès la visite du logement. Ce diagnostic porte sur l'évaluation de la consommation d'énergie du bâtiment loué, et est valable 10 ans.

(Article L134-1 à 5 du CCH, loi 2004-1343, décret 2006-1147, arrêté du 3 mai 2007, et décret n°2010-1662 publié au JO du 30/12/2010).

Constat des Risques d'Exposition au Plomb

Diagnostic obligatoire pour tout bien bâti avant le 1er janvier 1949 (même si le logement a été rénové entièrement). Ce document porte sur la concentration en plomb dans les revêtements et sur la dégradation du bâti.

(Article L1334-1 à 12 et R1334-1 à 13 du CSP, décret 2006-474, arrêté du 25 avril 2006).

Surface Habitable

Pour tout local à usage d'habitation ou mixte (habitation-professionnel), « le contrat de location doit préciser la surface du lot loué ». Cette loi s'applique aussi bien aux appartements qu'aux maisons.

(Loi n°2009-323 article 78).

DAPP : Dossier Amiante Parties Privatives.

La loi ALUR impose au bailleur de fournir au locataire ce nouveau dossier du bien loué.

Expertises immobilières

Bruno Aussenac est Expert immobilier Agréé UNIS n°2014-095, avec une réactualisation tous les ans, et de cette qualification, nous pouvons intervenir sur certains aspects juridiques, successions, séparations, litiges, ISF... Nous mettons à votre disposition notre expérience du marché immobilier Parisien et notre expertise en terme d'évaluation immobilière en valeur vénale, afin de fournir un rapport fiable et un prix de vente cohérent sur le marché de référence.

Nous proposons 4 formules d'expertises :

Estimation gratuite en ligne

C'est un outil informatique fourni par notre logiciel Périclès de Poliris et SeLogger. Mais nous estimons sincèrement que rien ne remplace une visite sur place qui reste neutre.

Estimation gratuite sur place

Après avoir visité le bien immobilier, analysé les points valorisants et dévalorisants, discuté avec le propriétaire, nous nous basons sur 5 méthodes :

- **Comparatifs avec les biens vendus** sur le secteur et biens comparables,
- **Comparatifs avec les biens à vendre** sur le marché actuel,
- **Comparatif des diverses statistiques** des bases de « Meilleurs Agents », « Base One », « base BIEN des Notaires », etc.
- **Par rapport à la valeur locative du marché,**
- **Mais surtout pour résumer, une Expérience professionnelle de plus de 30 ans.**

Avis de valeur

Avec un rapport écrit par notre outil fourni par notre logiciel Périclès de Poliris et SeLogger que nous personnalisons et adaptons suivant notre analyse du bien.

Facturé 150 € HT, soit 180€ TTC, suffisant pour tous les problèmes amiables.

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que le "propriétaire" pourrait retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande. L'évaluation immobilière s'appuie sur 4 approches d'analyse de la valeur d'un bien. Une photographie du marché apparent visible sur le portail national SeLogger.com vient compléter ces 3 approches.

- **Approche qualitative** : la valeur du bien dépend des avantages qu'il procure.
- **Comparatif au Marché Apparent** : l'analyse proposée est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur le secteur, aperçu visible sur le portail national **SeLogger.com**
- **Approche comparative** : l'analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" provenant de la base ONE. L'appartement à vendre est confronté à d'autres biens similaires afin de déterminer la valeur.
- **Approche par le loyer** : La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

Avertissement

Ce dossier d'estimation nommé « Avis de Valeur » est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz, etc.), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés. Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude sanitaire et technique de l'immeuble. Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts. Toute duplication ou reproduction tronquée ou modifiée même partiellement, rend ce dossier caduc et non opposable à l'expert.

Expertise

Avec rapport écrit très étayé, payant sur devis (variable suivant le temps de travail), pour les procédures et recours. Suite à une formation d'EXPERT judiciaire et amiable par Rémy Pelletier, de 10 jours, soit plus de 70h en 2014, avec des outils comme le « vade-mecum » (élaboré pour permettre l'établissement de rapports répondant à des exigences de qualité attendues notamment par les magistrats) et cette qualification d'Expert agréé UNIS, oblige une formation de réactualisation annuelle des acquis.

Un rapport d'expertise doit répondre à 3 règles fondamentales : **Cohérence, logique et compréhension.**

Pour des raisons confidentielles de professionnel, nous ne pouvons pas détailler les méthodes utilisées, mais elles se rapprochent beaucoup des précédentes. La différence résulte plus du rapport écrit qui se veut très détaillé, étayé et très approfondi, ce qui nécessite, beaucoup de temps d'analyses et de rédaction. Rapport facturé au temps passé, sur devis.



Placements financiers



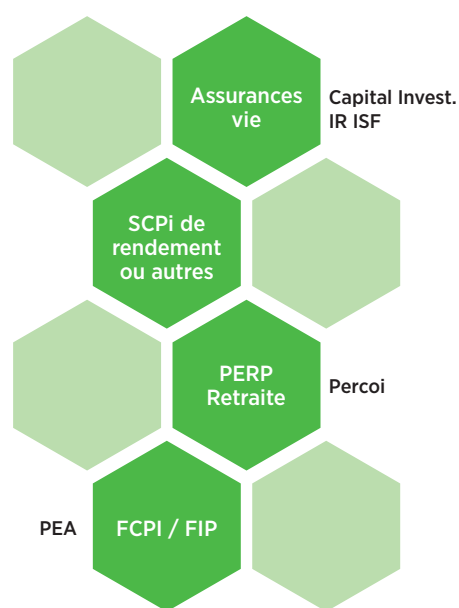
Financiers et Assurances, nous faisons du Conseil en gestion de patrimoine en tant que CIF, avec les produits d'Assurances Vie, SCPI de rendement, etc. Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.

Bruno Aussenac, Gérant, est qualifié CIF (Conseiller Investissements Financiers), **MIA** (Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance) et **MOBSP** niveau III (Mandataire non exclusif en Opération de Banque et en Services de Paiement) certifié par un n° d'**ORIAS** (n°07036405), membre de la **CNCIF** n°D012163 (Chambre Nationale des Conseillers en Investissement Financiers) et de la **CNCIOB** (Chambre Nationale des Conseils Intermédiaires en Opération de Banque), avec une formation réglementaire et une réactualisation tous les ans qui donne la capacité à exercer cette profession réglementée. Ceci implique une Assurance de Responsabilité Civile et Garantie Financière (Police RCP N°120 140495 Adhérent N°149 808 chez COVEA Risks) différente de l'activité de Transaction.

Mandataire indépendant du **Groupe Omnium Finance**, depuis près de 20 ans, par les sociétés du **Groupe Stellium** (Immobilier, Courtage et Invest) et labélisé **Prodémial**. Cela nous permet de proposer une large palette de choix de produits financiers tels que des **Assurances Vie** ; **SCPI**, **PERP**, etc. avec plusieurs fournisseurs sélectionnés par ces partenaires qui disposent des outils et une assistance perfectionnée. Mais aussi des mandats autorisant à proposer des crédits et assurances, avec les partenaires tels que **Crédit Foncier de France** (CFF) et des courtiers de crédits. Cette qualification permet de proposer des produits de placement financier, bancaire et assurance, après une étude approfondie de la situation du client, dans le respect des règles des pratiques* de la profession par le règlement intérieur de la CNCIF et son code de déontologie.

La réglementation implique :

- Le Conseiller en Investissements Financiers (CIF) : par la loi Bancaire et Financière du 22 octobre 2010, Décret N°2012-297 du 1er mars 2012, oblige un Statut auprès d'une association agréée par l'AMF (CNCIF pour Bruno Aussenac), avec une inscription sur le Registre Unique de l'Orias en qualité de Conseiller en Investissements Financiers.
- Le Mandataire d'Intermédiaire en Assurance (MIA) : par la loi du 15 décembre 2005, oblige l'inscription sur le Registre Unique de l'Orias en qualité de Mandataire d'Intermédiaire en Assurance.
- L'intermédiaire (Mandataire non exclusif) en Opération de Banque (IOB) (dont Bruno Aussenac est au niveau III), Décret n°2012-101 du 26 janvier 2012, par Arrêté du 1er mars 2012, oblige l'inscription sur le Registre Unique de l'Orias en qualité d'intermédiaire en Opération de Banque.
- L'agent Immobilier : dépend de la loi Hoguet du 2 janvier 1970, Loi ENL du 13 juillet 2006 et de la Loi ALUR par une carte de Transaction sur immeuble réglementée.



*Les règles de pratiques de la profession imposent une organisation stricte des dossiers clients, sauvegardes, avec chronologie des rdv, horodatage, documents réglementaires, fiches patrimoniales, questionnaires profils de risque, convention de prestation de conseils, lettres de mission, RTO (Réception de Transmission d'Ordre), déclarations d'origine des fonds, etc. mais aussi une politique de Lutte Anti Blanchiment (LAB), et un traitement des réclamations clients, jusqu'à la gestion et traitement des conflits d'intérêts et déclaration à la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

Assurances vie



Nous proposons un certain nombre d'Assurances Vie différentes, des plus renommées du marché et avec des critères variés. Nous sommes à votre disposition pour vous expliquer les différentes Assurances vie. Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations. Les atouts cumulés de trois enveloppes (fiscale, juridique et financière) offrant ainsi : fiscalité avantageuse, liberté, souplesse et performance.

Points clés

- **La liberté**
 - Des versements non plafonnés,
 - Des versements à tout moment, lorsque l'investisseur le souhaite
 - Dans le choix du ou des bénéficiaire(s)
- **La souplesse**
 - Des retraits possibles à tout moment
 - La possibilité de réaliser des arbitrages
 - Un large choix d'allocations d'actifs et d'options
 - Le libre choix du mode de sortie : capital ou rente
- **Un large accès à différents profils d'investissements**
- **La fiscalité avantageuse**
 - Pendant la vie du contrat (retrait, arbitrage)
 - En matière de transmission

Objectifs

Constituer un capital	● ● ● ● ●
Constituer un complément de revenus / de retraite	● ● ● ● ●
Générer des revenus à fiscalité réduite	● ● ● ● ●
Transmettre son patrimoine	● ● ● ● ●
Valoriser un capital	● ● ● ● ●

Présentation des atouts

- La fiscalité attractive de l'assurance vie
- Des fonds en euros et un très grand nombre d'U.C. (Unité de Compte)
- Des options
- des possibilités de gestion pilotée : des gestionnaires proposant chacun des orientations

L'investisseur

- Caractéristiques de l'investisseur : personne physique
- Stratégie(s) d'investissement : Sécurisé, Prudent, Équilibré, Dynamique

Entrée

- Co-souscription possible : oui
- Conditions de co-souscription : personnes mariées sous le régime légal ou la communauté universelle
- Indivision : non
- Démembrement : oui
- Financable : non
- Montant minimal d'investissement : variable suivant les contrats
- Frais d'entrée : variables suivant les contrats

Gestion financière

- Gestion libre : oui
 - Nb de gestionnaires et de supports disponibles : plusieurs fonds en euros et grands nombres d'U.C (Unité de Compte)
 - Montant minimum par support :
 - Variable suivant les contrats pour les versements programmés
 - Variable suivant les contrats pour les versements libres en euros
 - Montant minimum par versement : variable suivant les contrats
 - Gestion pilotée : oui
 - Seuil d'accès au mandat : variable suivant les contrats
 - Seuil d'accès aux options : variable suivant les contrats
- Options :
- Dynamisation progressive de l'épargne
 - Rééquilibrage automatique
 - Encadrement de la performance
 - Limitation des moins-values relatives par support
 - D'autres options suivant les contrats

Vie du contrat

- Versements complémentaires : oui
- Montant minimum : variable suivant les contrats
- Versements programmés : oui
- Montant minimum par mois : variable suivant les contrats
- Montant minimum par trimestre : variable suivant les contrats
- Montant minimum par semestre : variable suivant les contrats
- Montant minimum par an : variable suivant les contrats
- Avances : oui
- Rachats / retraits : oui
- Conditions à respecter : possibilité de rachat à tout moment sans frais variable suivant les contrats
- Possibilité de rachats partiels programmés variable suivant les contrats par opération.
- Nantissable : oui

Fiscalité

- Sur les intérêts / dividendes : fiscalité dégressive dans le temps et uniquement sur la fraction d'intérêts du rachat
- Fiscalité ISF : valeur de rachat du contrat au 1er janvier assujettie à l'ISF

Transmission

- Au niveau civil : sommes transmises hors succession
- Au niveau fiscal : abattement de 152 500 € par bénéficiaire pour les primes versées avant les 70 ans de l'assuré.

Sortie

A tout moment, en rente ou en capital



PERP (Plan Epargne Retraite Populaire)



Nous proposons un certain nombre de PERP différents, des plus renommés du marché et avec des critères variés. Nous sommes à votre disposition pour vous expliquer les différents PERP. Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.
Le PERP : une enveloppe pour financer un complément de retraite avec ses impôts.

Points clés

• L'accessibilité

Toute personne physique sans condition de statut professionnel

• La liberté

Les versements non plafonnés

• Une fiscalité avantageuse

- Une partie des versements est déductible de l'impôt sur le revenu
- Exonération totale d'ISF

• Une sécurisation progressive de l'épargne

• Librement transférable en gardant l'antériorité fiscale

Objectifs

Constituer un complément de revenus / de retraite



Réduire son IR



Présentation des atouts

- Le Perp, produit de retraite par capitalisation ouvert à tous.
- La possibilité de déduire de l'IR, les sommes versées au contrat dans la limite de 10% des revenus d'activité.
- Des contrats très souples, accessibles dès 150 €, avec des versements programmés dès 50 €.
- L'accès à un univers d'investissement large avec beaucoup d'unités de compte.
- Des options de gestion permettant d'optimiser la répartition de l'épargne pendant la phase de capitalisation.
- De multiples possibilités de rente : possibilités de modulation, taux de réversion libre, possibilités d'annuités garanties...
- Un assureur solide et reconnu sur le marché.

L'investisseur

- Caractéristiques de l'investisseur : personne physique domiciliée fiscalement en France
- Stratégie(s) d'investissement : Sécurisé, Prudent, Equilibré, Dynamique

Entrée

- Co-souscription possible : non
- Indivision : non
- Démembrement : non
- Finançaible : non
- Montant minimal d'investissement : variable suivant les contrats
- Frais d'entrée : variables suivant les contrats



Gestion financière

- Gestion libre : oui
- Nb de gestionnaires et de supports disponibles : variable suivant les contrats
- Montant minimum par support : variable suivant les contrats
- Options de gestion : variable suivant les contrats :
 - Retraite active
 - Retraite perspective
 - Retraite libre
 - La sécurisation automatique et progressive de l'épargne
 - L'investissement progressif
 - L'arbitrage automatique des plus-values et/ou des moins-values

Vie du contrat

- Versements complémentaires : oui
- Montant minimum de versement : variable suivant les contrats
- Versements Programmés : oui
- Montants minimums : variables suivant les contrats
- Rachats / retraits : oui

Rachat dans des cas précis et notamment en cas :

 - d'expiration des droits aux allocations chômage,
 - de cessation d'activité indépendante suite à liquidation judiciaire,
 - d'invalidité de deuxième ou de troisième catégorie,
 - décès du conjoint ou du partenaire de PACS,
 - surendettement de l'assuré.
- Conditions à respecter : pas de rachat ni d'avance en phase d'épargne sauf cas exceptionnels
- Nantissable : non

Fiscalité

- Sur les intérêts / dividendes : pas d'impôt sur les intérêts pendant la phase d'épargne
- Fiscalité ISF : totalement exonérée d'ISF

Sortie

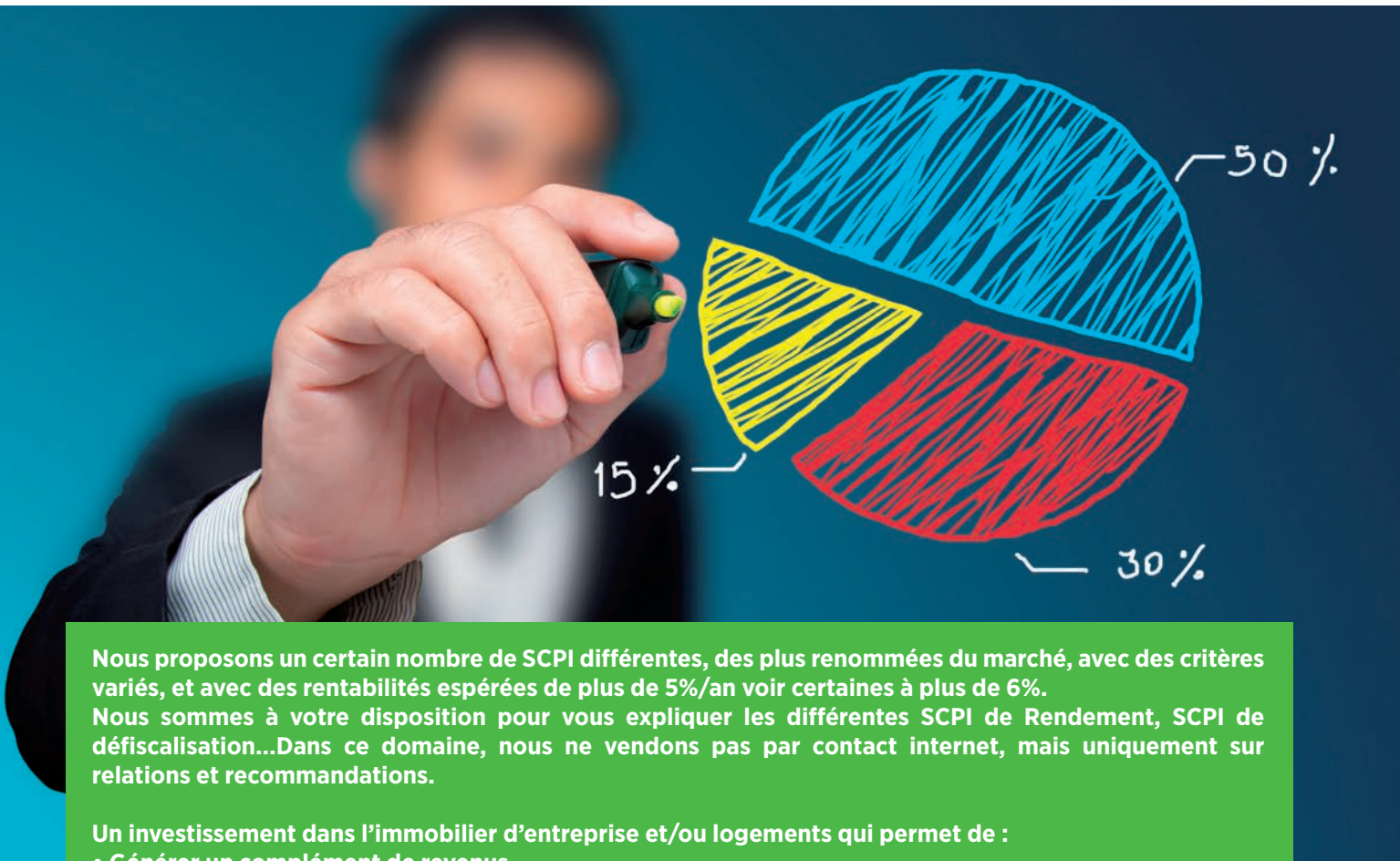
- Sortie en rente viagère, imposée à l'IR dans la catégorie pensions et retraites
- Possibilité de sortie en capital à hauteur de 20% maximum de la valeur du rachat à la date du départ en retraite

Transmission

- Au niveau civil : rente transmise hors succession le cas échéant
- Au niveau fiscal : rente réversible imposée dans la catégorie des pensions et retraites

SCPI (Parts de Société Civile de Placement Immobilier)

Dit « Pierre-Papier »



Nous proposons un certain nombre de SCPI différentes, des plus renommées du marché, avec des critères variés, et avec des rentabilités espérées de plus de 5%/an voir certaines à plus de 6%. Nous sommes à votre disposition pour vous expliquer les différentes SCPI de Rendement, SCPI de défiscalisation... Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.

Un investissement dans l'immobilier d'entreprise et/ou logements qui permet de :

- Générer un complément de revenus
- Profiter de perspectives de rendement attractives

Points clés

- Un accès simplifié à l'immobilier d'entreprise
- Une mutualisation des risques
- Une diversification des actifs immobiliers au sein de l'enveloppe
- Un accès au plus grand nombre des investisseurs grâce à des tickets d'entrées réduits
- L'expertise de professionnels dans la sélection et la gestion des actifs dans la durée
- En phase de retraite, la sécurisation de revenus complémentaires

Objectifs

Constituer un capital	● ● ● ● ●
Constituer un complément de revenus / de retraite	● ● ● ● ●
Diversifier son portefeuille	● ● ● ● ●
Transmettre son patrimoine	● ● ● ● ●
Valoriser un capital	● ● ● ● ●

L'investisseur

- Caractéristiques de l'investisseur : personne physique ou morale
- Stratégie(s) d'investissement : dynamique

Entrée

- Co-souscription possible : oui
- Indivision : oui
- Démembrement : oui
- Finançable : oui
- Frais d'entrée : oui, variable suivant la SCPI choisie

Vie du contrat

- Distribution des revenus : mensuelle ou trimestrielle
- Versements complémentaires : non
- Rachats / retraits : oui
- Conditions à respecter : possibilité de rachat des parts par la société de gestion ou cession directe entre les associés (sous réserve d'un accord sur le prix)
- Nantissable : oui

Transmission

- Au niveau civil : parts transmises dans la masse successorale
- Au niveau fiscal : application des droits de succession

Fiscalité

- Dividendes soumis à l'IR dans la catégorie des revenus fonciers (déductibilité des intérêts d'emprunt) ou revenus mobiliers selon leur nature.
- Fiscalité ISF : valeur nette du contrat au 1er janvier assujettie à l'ISF
- Fiscalité sur la plus-value : fiscalité des plus-values immobilières : 19% + prélèvements sociaux après un abattement pour une durée de détention.

Sortie

Sortie en capital à tout moment sous réserve d'un acquéreur

Avertissement

Lorsque les investisseurs souscrivent dans une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), ils doivent tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans une SCPI dépend de leur patrimoine personnel, de leur horizon d'investissement et de leur souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- Il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée étant comprise entre 8 et 12 ans,
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital,
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie,

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI de rendement est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels qui seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance),
- Du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

De plus, si l'acquisition des parts est réalisée en financement, les investisseurs devront avoir conscience que :

- En l'absence de revenus les premiers mois (délai de jouissance), ils pourront être amenés à puiser dans leur épargne personnelle afin d'honorer le remboursement des intérêts d'emprunt pendant cette période, sauf à bénéficier d'un différé
- En cas de retournement du marché immobilier et/ou du rendement de la SCPI choisie, ils pourront être amenés à devoir payer la différence avec le montant de la mensualité du prêt affecté à l'acquisition des parts.
- La déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers ne sera possible qu'en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI.





En complément des **PLACEMENTS FINANCIERS**, nous proposons des produits spécifiques réglementés pour payer moins d'impôts par des investissements immobiliers et/ou financiers, tels que les logements neufs en loi **PINEL**, **LMP/LMNP** (Loueur Meublé Professionnel/ ou Non Professionnel), **SCPI** (Société Civile Placement Immobilier dit « Pierre Papier »), **FCPI** (Fonds Communs de Placements dans l'Innovation), **FIP** (Fonds d'Investissement de Proximité), **PERP**, (Plan Epargne Retraite Populaire), etc. **Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.**

Mandataire indépendant du **Groupe Omnium Finance**, depuis près de 20 ans, par les sociétés du **Groupe Stellium** (Immobilier, Courtage et Invest) et **labélisé Prodémial** mais aussi de **Valoriciel**, Société qui appartient à **ODYSEAL** (Association Nationale des Conseillers en Investissements Indépendants dont nous faisons parti) ce qui permet de proposer une large palette de choix de produits financiers et immobiliers avec plusieurs fournisseurs (Promoteurs, Sociétés de Placements Financiers) sélectionnés par ses partenaires qui disposent des outils et une assistance perfectionnée.

DISPOSITIF PINEL

Métropole et Outre-Mer

LMP / LMNP Censi Bouvard

Location meublée

MALRAUX

Monuments historiques

DÉFICIT FONCIER

Nu propriété

GIRARDIN

Industriel

SCPI

Pierre Papiers

PERP

Retraite

FCPI / FIP

ETC...

Les placements financiers peuvent aussi être des produits défiscalisants.

LMP / LMNP - Censi Bouvard

(Loueur Meublé Professionnel / Loueur Meublé Non Professionnel)

On est dans un de ces 2 cas dès qu'on est propriétaire et qu'on loue un logement en meublé.

Différence entre les 2 statuts :

Si on ne répond pas aux conditions (ci-dessous) du LMP, on est forcément en LMNP. Dans les 2 cas, ce sont des revenus dit « Bénéfices Industriels et Commerciaux » (BIC) et ne sont donc pas des « Revenus Fonciers ». Il est alors préférable d'avoir un comptable sauf pour les LMNP qui opteront pour le Micro BIC.

Dans le cadre du LMP, l'investisseur bénéficie du régime de l'amortissement particulièrement intéressant d'un point de vue fiscal qui permet de percevoir des revenus défiscalisés mais il ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif Bouvard qui est exclusivement réservée aux LMNP. L'investisseur peut être une personne physique ou une personne morale de type EURL, SNC ou SARL de famille.

Attention, les SCI ne peuvent investir en LMNP car elles deviennent automatiquement imposées à l'impôt sur les sociétés. L'indivision est également possible, en revanche le démembrement est exclu, car le statut et ses avantages perdraient tout leur sens.

Le LMP doit remplir chaque année l'ensemble des conditions nécessaires pour obtenir et maintenir le statut professionnel :

- Etre inscrit au RCS en cette qualité,
- Retirer de cette activité plus de 23 000 € TTC de recettes annuelles,
- Ces recettes nettes sont supérieures à la somme des autres revenus nets professionnels de son foyer fiscal.

En LMNP avec services (sous conditions), le dispositif Censi Bouvard, permet de récupérer notamment la TVA, par exemple en Résidence pour Seniors ou Etudiants.



DES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS EN PINEL

**En métropole,
dans les Dom Tom
et notamment
à l'île de la Réunion**

CELA VOUS INTÉRESSE ?

**DISPOSITIF
PINEL**

Avant fin 2017

CONTACTEZ-NOUS !

01 71 18 28 60
www.arc-en-ciel-immo.com

Dispositif Pinel

INVESTISSEZ AVANT FIN 2017

Nous vous expliquerons le dispositif PINEL, ses avantages et contraintes et si cela correspond à votre besoin, nous vous proposerons un certain nombre de programmes immobiliers différents en France métropolitaine et éventuellement aussi dans les Dom Tom. Bien que ce soit un dispositif complexe, mais plus simple que les précédents, nous assistons nos clients jusqu'à la déclaration des revenus fonciers et cela pendant plusieurs années. Dans ce domaine, nous ne vendons pas par contact internet, mais uniquement sur relations et recommandations.

Un dispositif répondant à des objectifs précis :

- Horizon de placement à plus de 6 ans,
- Constituer un capital,
- Réduire son IR (Impôt sur Revenu),
- Constituer un complément de revenus / retraite,

- Transmettre son patrimoine.

Ce dispositif comporte un volet Métropole et un volet Outre-Mer.

La réglementation

Le dispositif Pinel a été mis en place pour 4 ans pour la période du 01/09/2014 au 31/12/2016 (prolongée au 31/12/2017) par la loi de finances n° 20141654 du 29 décembre 2014. Il est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

Pour être éligible au dispositif Pinel, l'investissement doit répondre à l'ensemble des caractéristiques suivantes :

Zonage

Le logement doit être situé dans une zone caractérisée par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Il doit ainsi se situer dans les zones A, A bis ou B1.

La zone B2, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, est également éligible au dispositif Pinel : après agrément de la commune par le représentant de l'Etat dans la région et après avis du Comité Régional de l'Habitat. Un nouveau zonage s'applique à compter du 1er octobre 2014.

Co-conditionnalité

Le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique, en fonction de la date de dépôt du permis de construire :

- avant le 1er janvier 2013 : le label BBC 2005 (Bâtiment Basse Consommation),
- depuis le 1er janvier 2013 : la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et cas particuliers pour Outre-Mer notamment pour l'île de La Réunion.

Caractéristiques de l'acquisition

L'acquisition peut notamment concerner un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Dates clefs de l'acte notarié

L'acquisition du logement doit faire l'objet d'un acte notarié signé entre le 01/09/14 et 31/12/17.

Achèvement du logement

Dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique de vente.

Les obligations

Ce dispositif s'adresse aux contribuables fiscalement domiciliés en France souhaitant réaliser l'acquisition d'un logement :

- en direct, en nom propre, avec la possibilité de le faire dans le cadre du régime de l'indivision,

- par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (société fiscalement transparente, non soumise à l'Impôt sur les Sociétés)

En tout état de cause, l'acquisition du bien immobilier doit être réalisée sans démembrement de propriété (usufruit, nue-propriété).

Engagement de location

L'investisseur s'engage à louer son logement nu (non meublé), à usage d'habitation principale du locataire, pendant une durée de 6 ou 9 ans, avec possibilité de proroger l'engagement pour une ou deux périodes triennales, selon l'option réalisée (choix irrévocable) lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble, soit 12 ans au maximum. Une période de vacance locative maximale de 12 mois entre deux locations est admise.

Le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret, qui :

- varie en fonction de la zone (A, A bis, B1 ou B2), et dans certains Dom-Tom et Pom.

- s'applique par m2 de surface habitable pondérée fiscale, celle-ci correspondant à la surface habitable majorée de la moitié, dans la limite de 8 m², de la surface des annexes telles que les caves ou les balcons, pour l'Outre-Mer, la surface habitable augmentée des varangues dans la limite de 14m²,

- fait l'objet de l'application d'un coefficient multiplicateur, selon la formule suivante : $0.7 + (19 / \text{surface habitable pondérée fiscale})$,

- est réévalué chaque année.



Prise d'effet de la location

Cette location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble, ou son acquisition si elle est postérieure.

Caractéristiques du locataire

Le locataire ne peut pas être :

- un membre du foyer fiscal de l'acquéreur si celui-ci investit en tant que personne physique,
- un associé, ni un membre du foyer fiscal de l'un des associés, si l'investissement est réalisé en SCI,
- un des membres de la SCI.

Pour les investissements réalisés depuis le 01/01/15, le locataire peut être un ascendant ou descendant de l'investisseur du contribuable. Par ailleurs, les ressources du locataire doivent être inférieures au plafond fixé par décret.

La remise en cause de l'avantage fiscal

Cas de remise en cause de l'avantage fiscal en Pinel : L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect des conditions d'application du dispositif Pinel, notamment dans les cas suivants :

- le non-respect de l'engagement de location (pas de mise en location, mise en location hors délai, interruption de la location pendant une durée supérieure à 12 mois),
- le non-respect des conditions de location (conditions relatives au locataire, plafond de ressources, plafond de loyer),
- la cession du logement pendant la période d'engagement de location

Exceptions prévues par la réglementation fiscale

En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession de logement, l'avantage fiscal ne peut pas être remis en cause, notamment lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :

- est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie,
- est licencié,
- ou décède.

Limites de l'investissement

Un contribuable, défini comme un foyer fiscal, peut :

- acheter 2 logements par an maximum en Pinel (la date de l'acte notarié prévalant),
- bénéficier d'une réduction d'impôt dans la limite d'un montant d'investissement de 300 000 € par an maximum, les investissements via des SCI ou des SCPI étant inclus dans l'enveloppe,
- réinvestir chaque année dans 2 nouveaux logements en Pinel, et ce pendant les années ouvertes au dispositif (de 2014 à 2017),
- bénéficier des avantages fiscaux d'autres dispositifs ou statuts en investissant dans des logements distincts.

Le plafonnement global des niches fiscales implique que le cumul des avantages fiscaux (dans lequel est compris l'investissement Pinel) soit plafonné à 10.000€ pour l'imposition des revenus perçus par an depuis 2014 et 18.000€ pour des investissements Pinel Outre-Mer depuis 2015. On parle de réduction d'impôt, ce qui signifie que le dispositif Pinel diminue directement le montant de l'impôt sur le revenu exigible. Le montant de l'avantage fiscal n'est pas lié à la tranche d'imposition.

Les avantages fiscaux

Montant de la réduction d'impôt :

• En Métropole :

Le taux de la réduction d'impôt est de 12% pour un investissement d'une durée de 6 ans, 18% pour une durée de 9 ans ou **21% pour une durée de 12 ans.**

• En Outre-Mer :

Le taux de la réduction d'impôt est de 23% pour un investissement d'une durée de 6 ans, 29% pour une durée de 9 ans ou **32% pour une durée de 12 ans.**

Ce taux s'applique sur le prix de revient du logement, pris en compte dans la limite de 5.500 € par mètre carré de surface habitable pondérée fiscale, sans pouvoir dépasser 300.000 €.

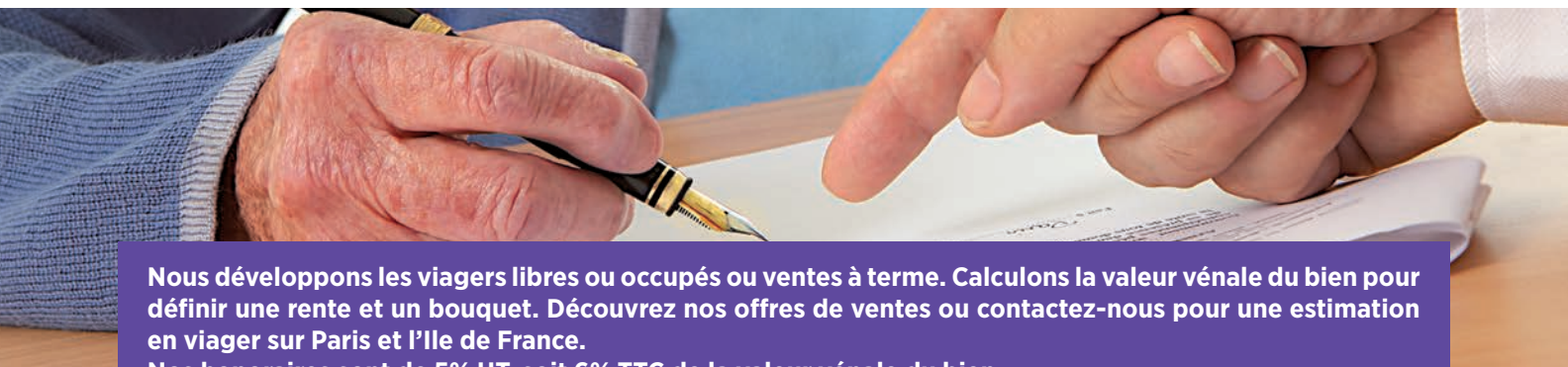
Lorsqu'au titre d'une même année, le contribuable réalise un investissement afférent à un logement situé en Métropole ainsi qu'un investissement afférent à un logement situé en Outre-Mer, et que le montant total d'investissement est supérieur à 300.000 €, alors le montant de la réduction d'impôt est déterminé en retenant la règle la plus favorable. Cela conduit, en pratique, à calculer le montant de réduction d'impôt en faisant prioritairement application du taux le plus élevé (taux applicable aux investissements réalisés Outre-Mer). Pour les logements acquis neufs ou en VEFA, le prix de revient correspond au montant de l'investissement TTC incluant les frais d'acte notarié s'ils sont à la charge de l'investisseur.

Condition d'application de la réduction d'impôt :

La réduction d'impôt est répartie par parts égales sur 6, 9 ou 12 ans, et est imputée sur l'impôt dû à compter de l'année d'achèvement du logement (ou de son acquisition si elle est postérieure). Si le montant de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année est supérieur au montant de l'impôt effectivement dû par l'investisseur, le surplus ne peut pas faire l'objet d'un report sur les années suivantes.

Sources : Article 199 novovicies du Code Général des Impôts, Décret n° 2014-1654 du 29 décembre 2014. Document non contractuel contenant des informations, d'ordre juridique et fiscal, à jour le 18/03/2016.

Viagers



Nous développons les viagers libres ou occupés ou ventes à terme. Calculons la valeur vénale du bien pour définir une rente et un bouquet. Découvrez nos offres de ventes ou contactez-nous pour une estimation en viager sur Paris et l'Ile de France.

Nos honoraires sont de 5% HT, soit 6% TTC de la valeur vénale du bien.

Consultez nos annonces sur notre site www.arc-en-ciel-immo.com

Le viager sous l'angle d'un « complément de retraite », y avez-vous songé ?

Les régimes de retraite conventionnels connaissent leurs limites : le viager est une formule susceptible d'améliorer le niveau de vie des seniors et du côté des acquéreurs, une solution d'épargne très concrète leur permettant de se constituer un patrimoine « pour plus tard ».

C'est donc dans une perspective patrimoniale au mieux des intérêts, tant des vendeurs que des acheteurs, que votre agence **ARC-EN- CIEL IMMO** entend développer ce type de transactions.

Qu'est-ce que le viager ?

Le viager est une forme de vente immobilière : une personne, généralement âgée de plus de 70 ans vend un bien immobilier (maison, appartement, terrain...) en contrepartie d'une somme au comptant (bouquet) et d'une mensualité (rente viagère) versée par l'acquéreur. Les calculs prennent en compte la valeur du bien et l'espérance de vie des vendeurs.

Quelles sortes de viagers existe-t-il ?

Il y en a de nombreuses. Les principales sont le viager libre et le viager occupé classique.

Dans le cadre du viager occupé (la majorité des viagers), le vendeur, également appelé crédientier, conserve un droit d'usage et d'habitation. Le viager occupé permet ainsi au vendeur de rester chez soi sans changer ses habitudes, tout en percevant des revenus à vie, en tirant partie de façon viagère du capital immobilier constitué pendant sa vie active.

La rente est garantie à vie par acte notarié, quels que soient les événements. En cas de non-paiement de la rente, le vendeur peut redevenir propriétaire du bien en conservant les montants déjà versés (Clause de garantie de droit, inscrite dans l'acte du Notaire).

Avantages et garanties du viager occupé

Pour le vendeur, les avantages sont nombreux :

Il peut continuer à vivre dans son bien tout en percevant à vie des revenus complémentaires à sa retraite, la rente, réguliers, sécurisés et garantis.

- Réversion totale de la rente au profit du conjoint ou d'une tierce personne de son choix
- Sérénité pour aborder l'avenir (factures, pouvoir d'achat, coût de la dépendance...)
- Le montant de la rente est réindexé tous les ans suivant l'indice INSEE de la consommation
- La fiscalité est très attractive, en fonction de l'âge (Article 158 - 6 du Code Général des Impôts)
- Plus de taxe foncière (hormis la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères)
- Environ 30% de charges de copropriété en moins
- En cas de revente du bien par l'acquéreur, une deuxième garantie sera prise. La rente est garantie à vie quels que soient les événements.
- Plus de grosses réparations à payer. Tous les travaux votés en Assemblée Générale de copropriété sont à la charge de l'acquéreur.

Pour l'acquéreur, le viager permet de :

- Se constituer une épargne retraite très solide dans un contexte économique incertain, en bénéficiant de l'abattement d'occupation sur la valeur du bien, en fonction de l'espérance de vie du vendeur
- Se construire un patrimoine « pour plus tard », pour lui-même et sa famille, avec un apport raisonnable, à son rythme, grâce à l'échelonnement des mensualités
- Éviter le circuit bancaire coûteux et de plus en plus sélectif
- Le bien est entretenu par le vendeur
- Pas de risques locatifs, pas de souci de locataire ni de revenus à déclarer
- Frais d'acte notarié calculés sur la valeur du bien après abattement.
- Sérénité de savoir que son épargne va dans la pierre : le contrat viager est certes « à durée indéterminée » mais l'acquéreur est certain de récupérer un jour un bien qu'il connaît, sans montage financier compliqué, et qui bien souvent aura pris de la valeur ou à tout le moins lui permettra d'avoir un toit ou de loger un enfant
- Possibilité de choisir un bien correspondant à des versements adaptés à ses revenus
- Satisfaction de permettre aux personnes âgées de mieux profiter de leur retraite : lien intergénérationnel

Qui peut vendre en viager ?

Toute personne physique, propriétaire d'un bien immobilier peut vendre en viager.

Que ce soit en viager libre ou occupé.

- Il n'y a pas de limite d'âge pour proposer son bien à la vente en viager, toutefois avant 70 ans, un viager trouvera difficilement acquéreur, sauf pour des emplacements exceptionnels
- Tous types de biens peuvent se vendre en viager : appartements, maisons, terrains, étangs, fermes, bois, commerces, péniches...

Dans certains cas extrêmes, le viager permet véritablement aux vendeurs d'échapper à la pauvreté, de faire face aux factures de chauffage, de pouvoir se soigner, bref, de vivre dignement. Dans la majorité des cas, les vendeurs disposent de plus ou moins de patrimoine et souhaitent améliorer leur retraite, mieux vivre. Pour des vendeurs qui ont connu les belles années mais qui ont une retraite modeste, la rente est une bouffée d'oxygène. Ils savent qu'ils ne seront pas à charge de leur famille ou enfants en cas de dépendance coûteuse.

Les vendeurs en viager conseillent inmanquablement cette formule à leurs amis...

Qui achète en viager ?

- L'acheteur peut être une personne physique (Particulier, seul ou en indivision avec une personne de son choix, résidents fiscaux français, expatriés ou étrangers) ou morale (Société Civile immobilière, Fonds d'investissement...)
- L'acheteur verse la rente au vendeur jusqu'au décès de celui-ci : le contrat est basé sur l'engagement à verser les rentes. On choisit un viager essentiellement par rapport à sa capacité de financement. Il faut aussi prévoir les frais d'acte. Viennent ensuite les autres critères : nombre et âge des vendeurs, emplacement... Les viagers sont en général bien entretenus car le vendeur est attaché à son bien s'il souhaite y rester et en prend soin.

Il est essentiel de s'entourer d'un professionnel de la vente en viager, pleine de nombreuses subtilités.

ARC-EN-CIEL IMMO propose son savoir-faire dans la vente en viager à Paris et Île-de-France. Notre expérience nous permet d'être complémentaires avec le Notaire dans le bon déroulement de la vente : estimation, calculs, conseils, formule adaptée à chaque cas et bien entendu prestation immobilière complète...

Vendeurs, n'hésitez pas nous contacter pour une estimation de votre bien en viager à Paris ou en Ile de France, un conseiller en viager **ARC-EN-CIEL IMMO** répondra à votre demande (étude gratuite et sans engagement).

Acheteurs, consultez régulièrement notre site et faites-nous part de votre projet pour connaître nos dernières offres.

Annonces viagers



ARPAJON (91)

4 pièces à 2 min à pied de la Gare RER C.
Entrée, séjour, loggia, cuisine, cellier, 3 chambres, SDB,
WC séparés. Nombreux rangements, dressing. Cave, box.
Viager occupé par une dame de 83 ans.

**Bouquet 25.000 € FAI,
+ rente mensuelle de 943 €**



FONTENAY SOUS BOIS (94) limite Vincennes

Grand 2 pièces 48,06 m² Loi Carrez dans une copropriété bien tenue.
Entrée avec rangements, séjour lumineux orienté sud,
cuisine indépendante, chambre, salle de bains,
WC séparés. Cave, parking sous-sol.
Viager occupé par une dame de 82 ans.

Bouquet 59.000 € FAI, + rente mensuelle de 975 €



Opinion System atteste que
ARC-EN-CIEL IMMO
est recommandée par ses clients

TAUX DE RECOMMANDATION

attribué par **200** clients à la date du **30/01/2017**



Pour consulter ou déposer un avis,
Flasher ou rendez vous sur
arc-en-ciel-immo.opinionsystem.fr

Le processus de recueil et de contrôle des avis
utilisé par Opinion System est certifié Afnor

Entreprise adhérente à Opinion System n° 751357





Opinion System atteste que
ARC-EN-CIEL IMMO
satisfait ses clients

NIVEAU DE SATISFACTION

attribué par **200** clients à la date du **30/01/2017**



Pour consulter ou déposer un avis,
Flasher ou rendez vous sur
arc-en-ciel-immo.opinionsystem.fr

Le processus de recueil et de contrôle des avis
utilisé par Opinion System est certifié Afnor

Entreprise adhérente à Opinion System n° 751357



Bien loués en 2016



Paris 1er - rue Saint Denis - Studio 40m ²	1.345€ CC
Paris 2e - rue Tiquetonne - Studio 29m ²	995€ CC
Paris 3e - rue du Temple - Studio 30m ²	1.245€ CC
Paris 3e - rue de Franche Comté - 4 pièces 97m ²	2.880€ CC
Paris 3e - rue au Maire - Studio 21m ²	899€ CC
Paris 3e - rue Pastourelle - 2 pièces 18m ²	1.100€ CC
Paris 3e - rue des Francs Bourgeois - 4 pièces 89m ²	2.995€ CC
Paris 4e - boulevard Sébastopol - 4 pièces 85m ² ...	2.085€ CC
Paris 4e - rue Simon Le Franc 3 pièces 51m ²	1.595€ CC
Paris 6e - rue de Rennes - 2 pièces 46m ²	1.995€ CC
Paris 10e - rue du Faubourg Saint Denis - 2 pièces 46m ² ..	1.326€ CC
Paris 10e - rue Eugène Varlin - 2 pièces 37m ²	799€ CC
Paris 10e - rue Eugène Varlin - 2 pièces 38m ²	795€ CC
Paris 10e - rue Eugène Varlin - 2 pièces 33m ²	855€ CC
Paris 10e - rue Eugène Varlin - 2 pièces 46m ²	1.028€ CC
Paris 10e - rue de Mazagran - 2 pièces 34m ²	1.140€ CC
Paris 11e - boulevard Richard Lenoir - Studio 34m ²	1.150€ CC
Paris 11e - rue du Grand Prieuré Studio 16m ²	649€ CC
Paris 11e - avenue de Bouvines - 2 pièces 47m ²	1.345€ CC
Paris 14e - place de Rungis - 2 pièces 53m ²	1.245€ CC
Paris 14e - rue Boulard - 3 pièces 53m ²	1.193€ CC
Paris 14e - rue Boulard - Studio 24m ²	795€ CC
Paris 14e - rue d'Arcueil - Studio 35m ²	990€ CC
Paris 15e - rue de Cambonne - 2 pièces 40m ²	1.255€ CC
Paris 15e - rue du Hameau - 3 pièces 50m ²	1.395€ CC
Paris 15e - rue Fondary - 2 pièces 30m ²	995€ CC
Paris 15e - rue Dupleix - 3 pièces 46m ²	1.225€ CC
Paris 17e - rue Lebon - 2 pièces 42m ²	1.245€ CC
Paris 18e - rue Lamarck - 3 pièces 63m ²	1.620€ CC
Paris 18e - rue Ordener - 2 pièces 43m ²	1.090€ CC
Paris 18e - rue de Clignancourt - Parking 12m ²	180€ CC
Paris 18e - rue Caplat - 2 pièces 26m ²	749€ CC
Paris 19e - square Bolivar - Studio 20m ²	670€ CC
Paris 19e - rue de Thionville - Studio 15m ²	545€ CC
Verneuil/Seine (78) - rue Paul Doumer - Studio 28m ²	599€ CC
Saint Mandé (94) - avenue Foch - 3 pièces 68m ²	1.490€ CC
Bussy St Georges (77) - Boulevard Lagny - Studio 31m ²	613€ CC

Bien vendus en 2016



Paris 2e - rue Mandar - Studio 19m ²	245.000€
Paris 3e - rue Barbette - 5 pièces 81m ²	830.000€
Paris 4e - rue des Blancs Manteaux - 4 pièces 48m ²	484.000€
Paris 9e - rue Jean-Baptiste Pigalle - 2 pièces 17m ²	160.000€
Paris 9e - rue Lamartine - 2 pièces 29m ²	305.000€
Paris 10e - rue Jean Louvel Tessier - Studio 19m ²	175.000€
Paris 10e - rue du 8 mai 1945 - 4 pièces 74m ²	580.000€
Paris 10e - rue du Faubourg Saint Denis - 3 pièces 62m ² ...	422.000€
Paris 11e - rue de la Pierre Levée - 3 pièces 54m ²	460.000€
Paris 11e - rue de la Fontaine au Roi - 4 pièces 94m ²	810.000€
Paris 11e - cité Griset - 2 pièces 27m ²	230.000€
Paris 11e - impasse des Jardiniers - Studio 20m ²	193.000€
Paris 12e - boulevard Poniatowski - 3 pièces 51m ²	370.000€
Paris 14e - rue d'Arcueil - 2 pièces 50m ²	330.000€
Paris 15e - rue de Sèvres - 2 pièces 36m ²	300.000€
Paris 18e - rue Muller - Studio 10m ²	87.000€
Paris 18e - avenue de Saint Ouen - Studio 21m ²	150.000€
Paris 18e - rue de Steinkerque - 3 pièces 93m ²	900.000€
Paris 18e - rue du Mont Cenis - 3 pièces 29m ²	226.000€
Paris 18e - rue Marc Seguin - 2 pièces 53m ²	358.000€
Paris 18e - rue Stephenson - 2 pièces 41m ²	290.000€
Paris 18e - rue de Clignancourt - 2 pièces 54m ²	474.000€
Paris 18e - rue du Mont Cenis - Studio 29m ²	242.000€
Paris 18e - rue de Sofia - 3 pièces 88m ²	500.000€
Paris 18e - rue Stephenson - 2 pièces 53m ²	241.000€
Paris 19e - avenue Corentin Cariou - 3 pièces 55m ²	393.000€
Paris 19e - rue du Plateau - 2 pièces 43m ²	354.000€
Paris 20e - rue des Pyrénées - 2 pièces 29m ²	241.500€
Paris 20e - rue des Pyrénées - 4 pièces 68m ²	550.000€
Paris 20e - rue des Pavillons - 4 pièces 137m ²	610.000€
Paris 20e - boulevard de Charonne - Studio 32m ²	241.000€
Aubervilliers (93) - allée Aragon - 3 pièces 62m ²	223.000€
Pantin (93) - rue Cartier Bresson - Studio 29m ²	110.000€
Choisy (94) - rue Rouget de l'Isle - 2 pièces 61m ²	180.000€
Vincennes (94) - rue des Vignerons - Studio 18m ²	150.000€
Vincennes (94) - av. Franklin Roosevelt - Studio 26m ²	180.000€

NOUS VOUS OFFRONS UN CADEAU D'UNE VALEUR DE 500€ TTC



SI

Vous nous recommandez un proche
qui souhaite vendre un bien immobilier à Paris
ou investir en immobilier en défiscalisation
en France et Dom Tom.
Et que la vente ou achat soit réalisée par nos soins.

**Offert le lendemain de la signature
de l'acte authentique.**

Exemple :

un voyage, un iPad, un électroménager,
un chèque cadeau... de votre choix !



Arc-en-ciel immo
AGENCE IMMOBILIÈRE À HONORAIRES RÉDUITS



Arc-en-ciel immo

AGENCE
IMMOBILIÈRE
À HONORAIRES
RÉDUITS

2,5% HT*

(*) Soit seulement 3% TTC d'honoraires du prix de vente net vendeur arrondis à 1.000€ TTC supérieur et avec un minimum de 5.000 € TTC

STEVEN

JORDANE

BRUNO

PATRICK

PATRICK C.

DIDIER

**SUR RENDEZ-VOUS
PERSONNALISÉ**

01 71 18 28 60 - www.arc-en-ciel-immo.com



MÉTRO MAIRIE MONTROUGE

Studio 28 m² + balcon / jardin, 3ème étage ascenseur, beau séjour, cuisine sdb. A rafraîchir, Résidence de services. Dans copro. charges prév 7266€/an, DPE D.

105.000 € FAI dont 5% TTC



PARIS 11 MÉTRO PARMENTIER RUE OBERKAMPF

Studette de 16,72m² au sol mansardée (15,19m² Carrez) et beau volume au 2ème étage sur cour calme. A rafraîchir. Dans copro 44 lots, charges copro prév 707 €/an, DPE vierge.

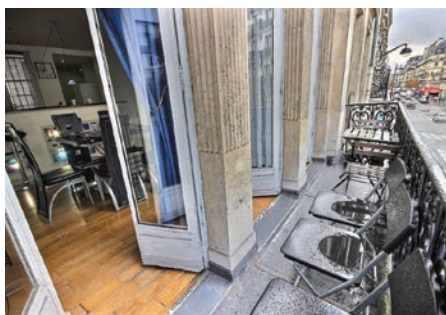
164.000 € FAI dont 3% TTC



PARIS 5 - MÉTRO SAINT-MICHEL

Duplex de caractère de 45m² pondérés (54,11 m² au sol dont 35,03 m² loi Carrez), séjour, 2 chambres, cuisine US. 6ème etg ss asc. Dans copro. De 40 lots, charges prév 1769€/an, DPE E.

483.000 € FAI dont 3% TTC



PARIS 3 - RUE TURBIGO - Métro RÉAUMUR

3 pièces MODULABLE de 95m² au sol (92,04m² Carrez + embrasures) + BALCON 5m², 2ème étage asc. Imm PdT. Dans copro 32 lots, charges copro prév 2.928 €/an, DPE vierge.

899.000 € FAI dont 3% TTC



PARIS 10 RÉPUBLIQUE- QUAI DE JEMMAPES

Loft open space duplex de 127,67m² au sol dont 123,29 m² Carrez et 6,50 m de HPC...3e et dernier étage. Dans copro. charges prév 3.084€/an, DPE D.

1.340.000 € FAI dont 3% TTC



PARIS 12 - MÉTRO DAUMESNIL

Hôtel particulier « Folie » XVIIIè, jardin 280m², terrasse, 190m² habitable, salon de réception, SaM, 6 chambres, 4 sdb, 5 wc, 2 caves et parking.

Dans copro. charges prév 1545€/an, DPE D.
2.475.000 € FAI dont 3% TTC



VENTES



LOCATIONS



EXPERTISES



PLACEMENTS



DÉFISCALISATION



VIAGERS

www.arc-en-ciel-immo.com • 37, rue des Blancs Manteaux - 75004 Paris

Arc-en-ciel Immo SARL. Exempleaire immobilier au capital de 7,622,45€ RCS Paris : B 421 658 881. Carte professionnelle Transaction n°9716 délivrée par la Préfecture de Paris Garantie. Financière Allianz 110.000 €. Membre du SNEG et UNIS.