



CABINET  
**IGC**

INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
ÉPARGNE - RETRAITE



---

# Sommaire



<b>Présentation du Cabinet IGC</b> .....	P. 3 à P. 7
▸ Qui sommes-nous ?	
▸ L'expérience du Cabinet IGC	
▸ Préparer sa retraite, un projet de vie !	
▸ Pourquoi faire appel à nous	
▸ Notre mode opératoire	
<b>Investir dans l'immobilier pour préparer sa retraite</b> .....	P. 8 à P. 14
▸ Situation de nos programmes	
▸ Les avantages du Grand Paris	
<b>Epargner pour préparer sa retraite : une obligation !</b> .....	P. 15 à P. 16
<b>Une offre dédiée pour les Chefs d'entreprises et les Pros !</b> .....	P. 17 à P. 18
<b>Nous contacter</b> .....	P. 20



# PRÉSENTATION DU CABINET IGC

---

## Qui sommes-nous?

Le **cabinet IGC**, est un cabinet de conseil en investissement pour préparer la retraite dans les meilleures conditions, que ce soit :



Pour acheter de l'immobilier neuf pour se loger ou investir



Pour épargner sur un placement financier (Assurance-vie, PER, Girardin...)



Pour les Pro. avec une offre dédiée (TNS, Gérant de société, professions libérales...)



Pour les personnes physiques ou morales





« Nous intervenons sur l'ensemble du territoire français grâce à nos partenariats avec les plus importants promoteurs immobiliers nationaux.

Cette multiplicité de partenaires nous permet de couvrir l'offre immobilière dans le neuf dans sa quasi-globalité, tout en conservant notre autonomie commerciale et notre indépendance dans le conseil vis à vis du client. »

# L'expérience du Cabinet IGC

## Création du Cabinet IGC en 2014

- **Notre ADN** : La satisfaction client
- **Nos deux agences** : Paris 8 ème et Enghien-les-Bains (95)
- **Notre objectif** : Préparer votre retraite à travers l'investissement immobilier et l'épargne retraite
- **Notre ambition** : Restaurer de la transparence et améliorer l'expérience client
- **Notre plus-value** : L'indépendance du cabinet garantit son impartialité
- **Notre segment** : Les emplacements en devenir et à fort potentiel
- **Notre force** : Une gamme variée de placements financiers à fort rendement

# Préparer sa retraite : le projet d'une vie !

---

**Système français de retraite par répartition : les actifs cotisent pour payer les pensions des retraités.**



Actuellement **1,7 actifs cotisants pour 1 retraité** → Prévision 2070 ratio de 1,3 actifs cotisants pour 1 retraité.

Le montant de la pension brute moyenne de retraite en France est de **1 576 €/mois**.

L'espérance de vie moyenne à la retraite est de **26 années et 6 mois**, sans activités ni revenus.

L'âge légal de départ à la retraite est de **64 ans** en 2023.

La pension de retraite est calculée sur la moyenne des **25 meilleures années**.

A la retraite, il y a une **augmentation des besoins en santé et des dépenses en loisirs**.

**Système déficitaire → préparer la retraite par capitalisation s'impose !**

# Pourquoi faire appel à nous.

Cabinet IGC vous apporte un **service global** intégrant les réponses **fiscales, financières** et **juridiques** dont vous avez besoin pour mener votre projet à son terme, cela **sans frais additionnels** !



" 96% de nos clients recommandent le Cabinet IGC "

## Nous vous apportons en plus :

### ● Des services annexes comme :

1. La recherche du financement
2. La gestion locative et la sécurisation des loyers
3. L'aide aux déclarations fiscales
4. La revente de votre bien ancien

- **Un accompagnement global à 360°** sur tous vos projets d'investissements immobiliers et financiers

- **Mais aussi** : une gamme élargie de placements financiers pour dynamiser votre épargne, protéger votre famille ou réduire vos impôts

- **Et pour les pros, une offre dédiée** : prévoyance, épargne salariale, gestion de trésorerie...



**INVESTIR DANS  
L'IMMOBILIER POUR  
PRÉPARER SA RETRAITE :  
UNE NÉCESSITÉ !**

- **Comprendre**  
votre projet,
- **Définir**  
votre capacité d'achat,
- **Rechercher**  
le logement de vos rêves,
- **Expertiser**  
le programme que vous avez choisi,
- **Négocier**  
avec le promoteur immobilier  
& défendre vos intérêts,
- **Réserver**  
le bien que vous souhaitez,



- **Simplifier**  
vos démarches,
- **Définir**  
les avantages fiscaux ou financiers  
auxquels vous avez droit,
- **Trouver**  
le prêt le moins cher,
- **Réceptionner,**  
meubler ou aménager votre habitat,
- **Louer**  
et sécuriser vos loyers,
- **Revendre**  
au meilleur prix.

**Notre mode opératoire.**

- ✓ Des programmes **neufs** et **variés** implantés sur tout le **territoire français**
- ✓ Une expertise sur les emplacements en devenir de la métropole du **Grand Paris** et les nouvelles **ZAC**
- ✓ Une expertise sur la **fiscalité immobilière**

+



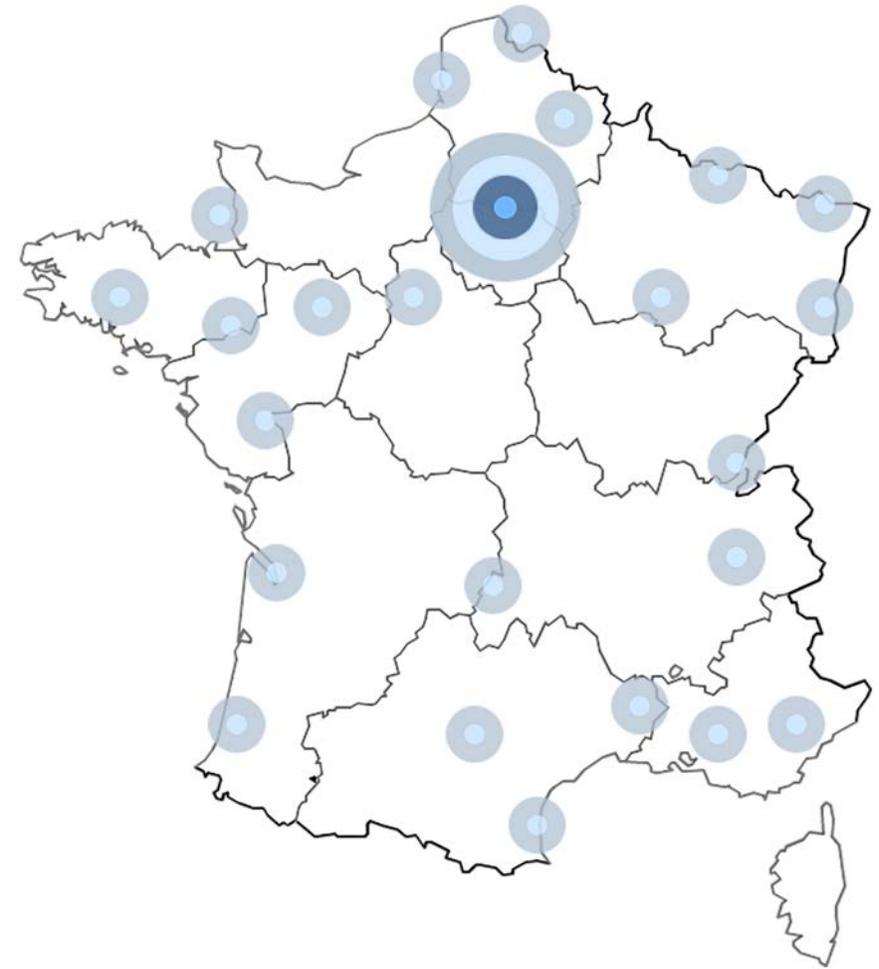
>100 promoteurs  
partenaires



Niveau de  
satisfaction  
clients 96%



Prix directs  
promoteurs  
et sans frais  
d'agence



# Situation de nos programmes.



---

## Les avantages du **Grand Paris**

11

**Le Grand Paris Express** est le plus grand projet urbain prévu en Europe.

La métropole se verra offrir quatre nouvelles lignes de métro : **15, 16, 17, 18**, et un prolongement de la ligne **14** vers le Nord et le Sud.

**Ainsi, 68 nouvelles gares, 200 km de lignes et 7 centres techniques pour :**

- ✓ De nouvelles lignes toutes reliées au réseau de métro déjà existant.
- ✓ Des trajets en Île-de-France simplifiés, pour désengorger les RER existants.
- ✓ Un moyen de substitution à la voiture permettant de diminuer la pollution et les embouteillages aux heures de pointe.
- ✓ Relier les grands pôles d'activités avec les aéroports, les centres d'affaires, les universités.
- ✓ Saisir des opportunités d'investissement dans l'immobilier dans un périmètre de 800 mètres autour de ces gares.
- ✓ Objectif : construire 70 000 logements neufs par an en Île-de-France.



### **Les grandes villes bénéficiaires de ce développement sur l'immobilier neuf :**

- Asnières-sur-Seine (92) deux nouvelles gares et quatre nouvelles stations de métro,
- Issy-les-Moulineaux (92) en relation avec les banlieues Est et Sud grâce au RER,
- Saint-Ouen (93) avec l'arrivée de la ligne 14,
- Champigny-sur-Marne (94) deux nouvelles gares dont une dans le centre-ville,
- Villejuif dans le (94) deux lignes de métro qui arrivent.

Gonesse (95), Saclay (91), La Courneuve (93), Clichy-sous-Bois (93), Montfermeil (93) etc... vont également bénéficier des avantages avec les nouveaux métros.

Des zones d'aménagement concerté ont prévu un aménagement complet de l'espace urbain dans ces nouvelles villes dans la ville : logements, bureaux, et centres d'affaires, commerces, espaces santé, établissements scolaires et ludiques, espaces culturels, circulation alternative, espaces paysagers.

### **Sept pôles de développement stratégiques émergent pour vos activités et celles de vos enfants :**

- ✓ Le pôle de l'Innovation et la Recherche avec le Plateau de Saclay (91),
- ✓ Le pôle de la Santé avec Villejuif (94),
- ✓ Le pôle de la Finance avec La Défense (92),
- ✓ Le pôle de la Création avec Saint-Denis Pleyel (93),
- ✓ Le pôle des Échanges internationaux et de l'Événementiel avec Roissy CDG (95),
- ✓ Le pôle de l'Aéronautique avec Le Bourget (93),
- ✓ Le pôle du tourisme avec Marne-la-Vallée (77).

---

# Lois & Fiscalité.



**Loi Pinel :** Tout contribuable, quel que soit son niveau d'imposition, qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 01/09/2014 et le 31/12/2024 et qui s'engage à le louer à usage de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans avec possibilité de proroger 2 fois 3 ans, bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de son investissement (retenu dans la limite d'un prix de revient plafond au m<sup>2</sup> habitable et jusque 300 000 € maximum).

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

- **10,5 %** pour les investissements réalisés en 2023 en métropole lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de six ans, puis 9% en 2024.
- **15 %** pour les investissements réalisés en 2023 en métropole lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de neuf ans, puis 12% en 2024.
- **17,5 %** pour les investissements réalisés en 2023 en métropole lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de douze ans, puis 14% en 2024.



**Le statut de LMNP :** Les locations meublées font l'objet d'une fiscalité particulière. Il faut en effet déclarer les recettes locatives perçues dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), et non en tant que revenus fonciers, comme c'est le cas pour les locations vides.

En d'autres termes, le propriétaire bailleur est considéré comme une entreprise et il doit notamment remplir des obligations comptables. Selon le montant des loyers perçus, les règles de déclaration et d'imposition sont différentes. Et dans certains cas, le contribuable peut être totalement exonéré.



---

# Lois & Fiscalité.



**La TVA réduite pour l'achat d'une résidence principale :** Les zones ANRU (pour « Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ») sont des quartiers ayant fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine visant à faciliter l'accès à la propriété. Les foyers aux revenus modestes, qui remplissent les conditions requises peuvent y investir, en achetant un logement neuf avec un taux de TVA à 5,5 % (au lieu de 20 %).

Pour pouvoir profiter de cet avantage, il faut répondre à des conditions précises :

- L'acquéreur doit être une personne physique
- Le logement devra être sa résidence principale
- Le logement doit se trouver à l'intérieur d'une zone ANRU ou d'un quartier prioritaire, ou à moins de 300 mètres de leurs limites
- L'acquéreur devra respecter un plafond de ressources fixé par l'administration fiscale.



**Le Prêt à Taux Zero ( PTZ ) :** Vous permet de financer une partie de l'achat de votre future résidence principale uniquement. Pour y avoir droit, il ne faut pas dépasser un montant de revenus maximum. La plupart du temps, il ne faut pas non plus avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt. Le montant du PTZ accordé dépend de la zone où se situe votre futur logement.

Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.





**EPARGNER POUR  
PRÉPARER SA RETRAITE :  
UNE OBLIGATION !**

---

# Épargner pour sa retraite.



## **Dynamiser son épargne et protéger sa famille avec les différents contrats d'assurance-vie du Cabinet IGC**

→ Contrat 100% Immo :

- Cumuler les avantages de la pierre-papier (SCPI/SCI/OPCI) avec les bénéfices de la fiscalité du contrat d'assurance-vie
- Investir sur des unités de comptes structurées pour bénéficier de la performance des marchés financiers avec un filet de sécurité

**Préparer sa retraite avec le Plan d'Épargne Retraite (PER) :** Après avoir fixé l'échéance de votre départ à la retraite et choisi parmi les trois profils disponibles (prudent, équilibré ou dynamique), votre épargne est investie selon une grille de répartition déterminée à l'avance. Elle est donc parfaitement adaptée à ceux qui souhaitent bénéficier du pilotage automatique de leur épargne.

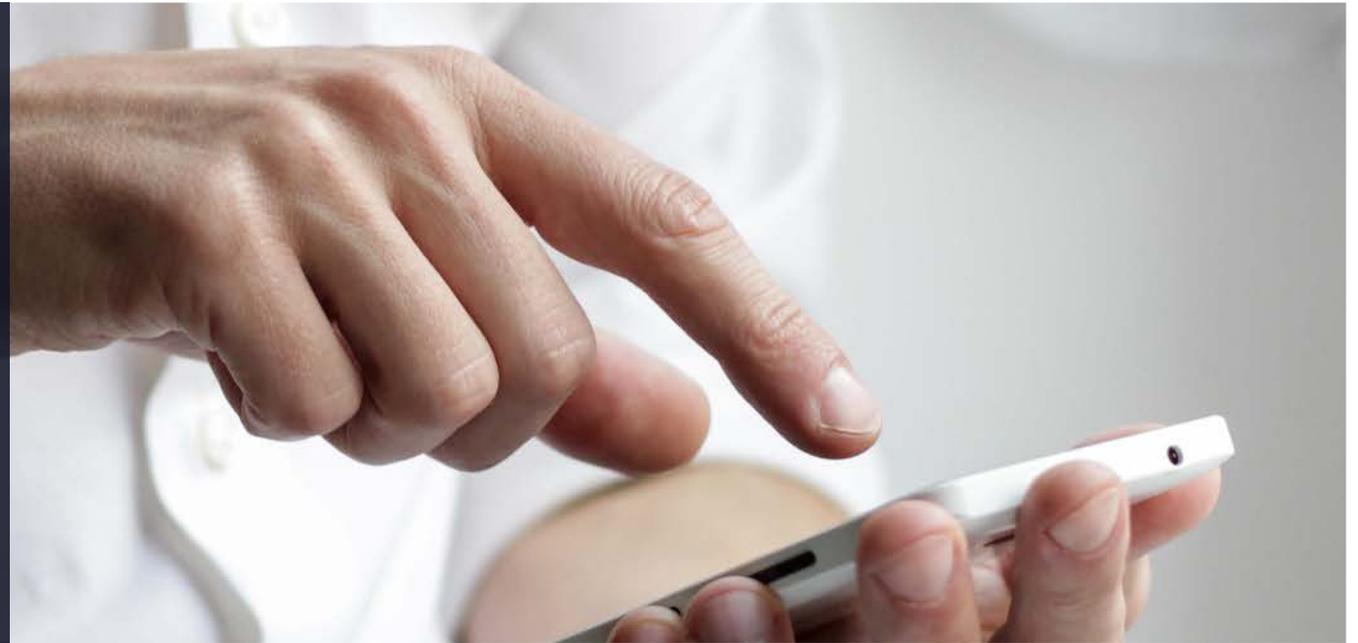
**Réduire ses impôts avec le Girardin Industriel** pour placer ses liquidités et optimiser sa trésorerie.



**UNE OFFRE DÉDIÉE POUR  
LES CHEFS D'ENTREPRISES  
ET LES PROFESSIONNELS !**

---

# Une offre dédiée pour les pros !



**Se protéger contre les accidents de la vie avec un contrat de prévoyance qu'il soit individuel ou collectif**

➔ Risque épidémique, maladie du dos ou trouble psychologique, il est essentiel de protéger son activité avec le contrat de prévoyance

**Optimiser la trésorerie de son entreprise avec le contrat de capitalisation.** Une épargne que reste disponible mais qui permet d'obtenir un rendement intéressant avec un niveau de risque maîtrisé.

**Dynamiser son épargne et celle de ses salariés avec le PERCO.** Le Cabinet IGC vous apporte une offre dédiée sur-mesure pour répondre aux exigences des chefs d'entreprise.

---

## Nous contacter.



### Agences

- 6 avenue Delcassé 75008 Paris
- 14 rue de Puisaye 95880 Enghien-les-Bains

### Email

[contact@cabinet-igc.com](mailto:contact@cabinet-igc.com)

### Téléphone

01 70 83 86 00



CABINET  
IGC