



Redonner une seconde vie à vos immeubles parisiens

Nous sommes des experts de la restauration
d'immobilier patrimonial.

PiRPHI® en bref

PiRPhi est une entreprise de travaux spécialisée dans la restauration d'immobilier patrimonial en cœur de ville à Paris, Grand Paris et dans une moindre mesure, Nice. Nous sommes aujourd'hui devenu un partenaire référent des Conseillers en Gestion de Patrimoine souhaitant proposer à leurs clients des projets de restauration de qualité avec un effet de levier fiscal. Créée en 2013, notre croissance annuelle moyenne est de 20% et continue sa progression. Nous représentons aujourd'hui 75% du marché fiscal parisien. Nous mettons notre savoir faire unique au service de votre patrimoine.

PiRPHI® en chiffres

60% de nos chantiers à Paris

80% de nos chantiers à Paris + Île-de-France

39 immeubles restaurés ou en restauration

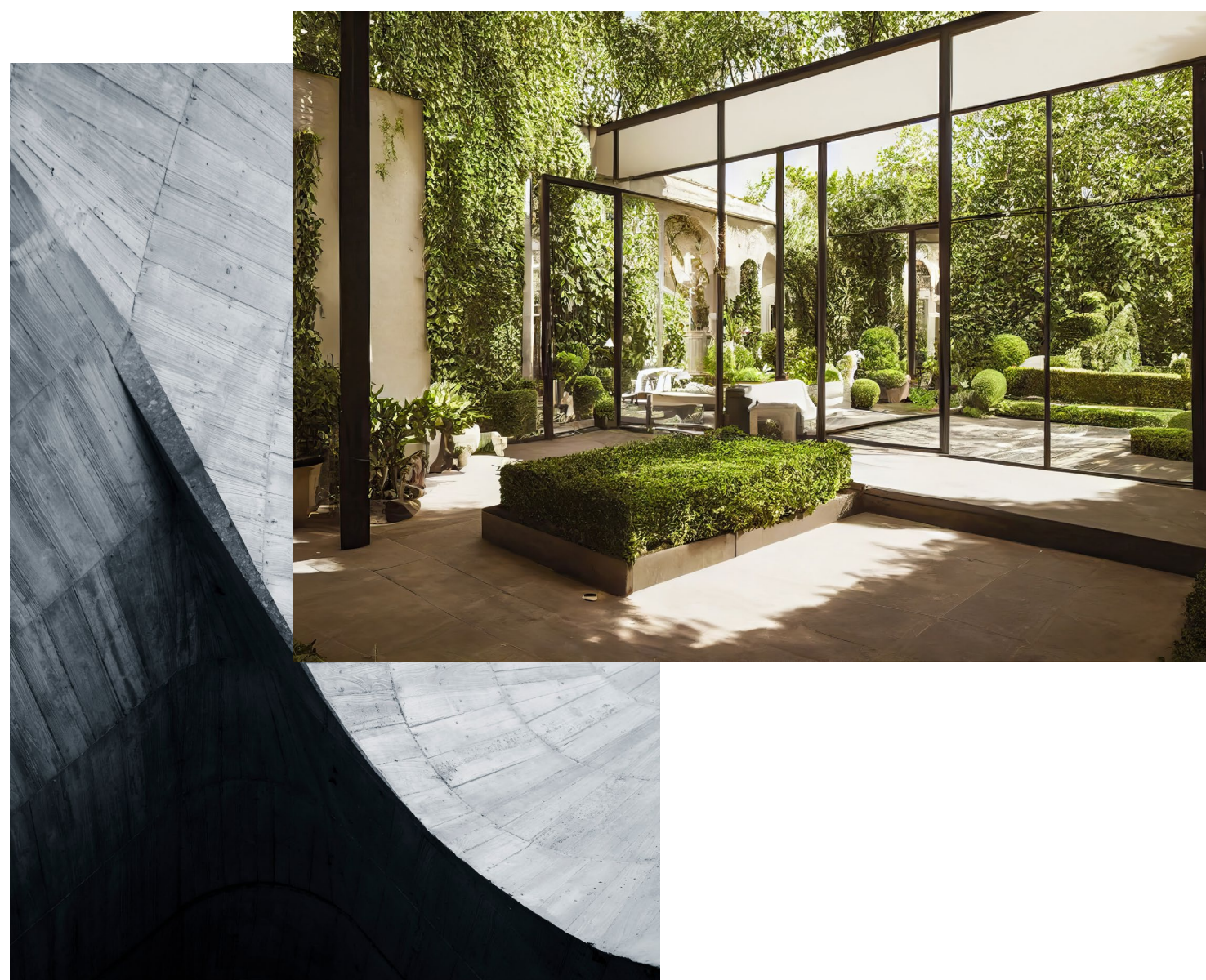
27 chantiers au 31/12/2021

19 500m² de travaux déployés

15 personnes présentes par chantier

10 chantiers par an

Resituer les principaux intervenants de votre projet



01.

Calibrage et propositions d'investissement :

- . Diversification patrimoniale
- . Optimisation fiscale
- . Transmission
- . Effets de levier

Fiscalité immobilière :

- . Optimisations en Déficit Foncier, LMP-LMNP, Malraux
- . Démembrement
- . IFI
- . Société ou détention directe

02.

Le CGP propose à son client un projet de restauration correspondant à ses besoins et suit le projet via la plateforme. Il reste l'intermédiaire entre Pi-R-Phi et son client.

Client

Projet de
restauration

Conseiller
en Gestion
de Patrimoine

Pi-R-Phi®

Association
Syndicale
Libre (ASL)

03.

Pi-R-Phi est une entreprise générale. Leader de la restauration et réhabilitation de projets patrimoniaux à Paris, Grand Paris et Nice, Pi-R-Phi est un partenaire solide des Conseillers en Gestion de Patrimoine souhaitant proposer à leurs clients des projets de restauration de qualité avec un effet de levier fiscal.

Les rôles de l'Association Syndicale Libre

Veiller à l'harmonisation et à la surveillance des travaux de restauration tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble visé, conformément aux lois et règlements,

Assurer particulièrement toutes relations avec les administrations concernées par ces opérations,

Elaborer tout projet d'aménagement tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble visé,

Négocier et ratifier avec tout fournisseur des marchés et des ordres de service conformément aux descriptifs et plans approuvés par chaque sociétaire,

Surveiller l'avancement des travaux, la qualité des prestations fournies et le paiement des ses contractants étant précisé qu'il ne s'agit pas pour l'association d'une mission de maître d'œuvre mais de maître d'ouvrage,

Souscrire éventuellement l'assurance des parties privatives ainsi que des parties communes contre les risques d'incendie et autres risques, en particulier le respect de la loi SPINETA du 4 janvier 1978 et de la loi de 1953 sur la coordination des travaux pour la sécurité et la protection de la santé,

Procéder à la réception des parties privatives et des parties communes en fin de travaux,

Engager toute action devant toute juridiction pour préserver les intérêts de l'association,

Et d'une façon générale engager toutes opérations financières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis.

Les copropriétaires adhèrent à l'ASL et élisent un président de l'ASL.



L'ASL attribue le marché travaux à PiRPhi qui les exécute. Elle s'entoure d'architecte, avocats etc.



PiRPhi effectue les travaux et livre le projet aux clients après levée des réserves.

Renforcer l'impact de vos investissements immobiliers

Optimiser votre investissement
grâce à une offre immobilière complète.



PI&PHI® en services

01.

Restauration d'immeubles patrimoniaux



Nous réhabilitons l'immeuble dans son intégralité et gérons tous les corps de métiers intervenants. En étroites relations avec les Architectes des Bâtiments de France, nous nous entourons d'experts et de conseils pour délivrer des projets dans les règles de l'art. Experts du marché parisien, nous avons à cœur de redonner vie au patrimoine historique et à son architecture incomparable tout en améliorant les fonctionnalités afin de répondre aux exigences de confort modernes.

02.

Défiscalisation immobilière



Nous intervenons majoritairement sur de l'ancien. Les travaux sont donc éligibles à différents dispositifs fiscaux permettant d'optimiser la rentabilité de l'investissement : déficit foncier, pinel ancien / pinel optimisé au déficit foncier et à la loi Malraux. Les travaux sont orchestrés via une ASL, ce qui permet de faire une restauration homogène. Nous travaillons avec des partenaires certifiés QUALIBAT, pour un rendu de qualité. Toutes nos opérations sont validées fiscalement et juridiquement par un cabinet d'avocats fiscalistes.

PIRPHI® en services

03. Hôtellerie

Nous transformons des immeubles en résidence hôtelière. De la programmation à la livraison, PiRPhi est le chef d'orchestre du projet. Nous nous entourons d'experts : architectes, hôteliers, décorateurs d'intérieurs, restaurateurs etc. pour cadrer parfaitement le projet. Ces projets sont réalisés au profit d'investisseurs privés qui se regroupent pour exploiter l'hôtel.



04.

Le Pack Tranquillité, pour un investissement fiable et sécurisé

Nous vous proposons d'investir sereinement grâce à l'ensemble des engagements et services qui composent son Pack Tranquillité :

Indemnité en cas de retard de livraison

Engagement du prix ferme et définitif du projet de travaux

Indemnité en cas de diminution de surface

Garantie fiscale et juridique par un cabinet d'avocats fiscalistes

PI&PHI® les solutions

L'emplacement en cœur de villes est notre principal filtre, il garantit contre un retournement de marché et assure la liquidité : notre scope se porte sur Paris, la Première couronne et la Côte d'Azur qui constituent des zones dynamiques où la tension sur l'offre est pérenne

Appartements faciles à louer : T1, T2

Immeubles entièrement restaurés, gage de sérénité

Maîtrise des revenus locatifs

Immobilier fiscalement optimisé : Déficit foncier, Malraux, Pinel ancien, Monuments historiques, LMNP-LMP

Partenariat Bauxjours

Nous sommes le premier opérateur fiscal en immobilier parisien avec 75% de parts de marché



L'ancien restauré, notre spécialité

Issu de la gestion privée et en étroite relation avec les professionnels du patrimoine, Pi-R-Phi optimise constamment ses montages et permet aux investisseurs d'inscrire leur acquisition dans l'option fiscale appropriée.



Déficit Foncier

Principe

Le régime du déficit foncier est un mécanisme fiscal qui permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu global à hauteur de 10 700 euros par année de décaissement, puis de ses revenus fonciers. L'avantage fiscal diminue fortement l'impôt sur les revenus fonciers et les contributions sociales.

Déduction de 100% des travaux des revenus fonciers
Hors plafonnement des niches fiscales

Mise en application

Appartement de 30m² situé rue de l'Orient à Versailles
acquis en N, livraison prévue en N+2.

Prix foncier : 250 000€
Prix travaux : 130 000€
TMI : 41%
Revenus fonciers existants : 2000€ nets annuels

Déduction IR : 10 700€ en N, N+1, N+2
→ **10 700*41%*3 ans = 4 387/ an * 3 = 13 161€**

Reliquat déduit des revenus fonciers existants et futurs :
130 000€ - (10 700*3) = 97 900€ sur 10 ans
→ **97 900 * (41% + 17,2%) = 56 977€**

L'ancien restauré, notre spécialité

Issu de la gestion privée et en étroite relation avec les professionnels du patrimoine, Pi-R-Phi optimise constamment ses montages et permet aux investisseurs d'inscrire leur acquisition dans l'option fiscale appropriée.



Pinel optimisé au déficit foncier

Principe

Le Pinel optimisé au déficit foncier est un montage fiscal doublement avantageux. Il permet à la fois de profiter de la déduction des travaux éligibles au déficit foncier et de la réduction d'impôt Pinel sur le foncier.

La conjonction de ces deux dispositifs permet de doper la performance fiscale de l'investissement.

Déplafonnement total du déficit
Réduction d'impôt selon la durée de location

Mise en application

Appartement de 30m² situé rue Philibert à Nice
acquis en N, livraison prévue en N+2.

Prix foncier : 125 000€
Prix travaux : 90 000€
Assiette Pinel : 150 000€ - Assiette déficit foncier : 65 000€
TMI : 41%
Revenus fonciers existants : 2 000€ nets annuels

Déduction IR : 10 700€ en N, N+1, N+2
+ Pinel : 2% par an pendant 9 ans
→ **10 700 * 41% * 3 ans = 4 387 / an * 3 = 13 161€**
→ **2% * 9 ans = 18% * 150 000€ = 27 000€** } **40 161€**

Reliquat déduit des revenus fonciers existants et futurs :
65 000€ - (10 700 * 3) = 32 900€ sur 10 ans → 32 900 * (41% + 17,2%) = 19 147€

L'ancien restauré, notre spécialité

Issu de la gestion privée et en étroite relation avec les professionnels du patrimoine, Pi-R-Phi optimise constamment ses montages et permet aux investisseurs d'inscrire leur acquisition dans l'option fiscale appropriée.



Malraux optimisé au déficit foncier

Principe

La loi Malraux vise à protéger le patrimoine français.

Elle permet aujourd'hui d'obtenir une réduction d'impôt jusqu'à 30 % des taux de restauration. Le bien doit être situé dans un secteur protégé. Ce levier fiscal s'adresse surtout aux contribuables fortement imposés et dont les revenus sont pérennes.

Hors plafonnement des niches fiscales
Belles pierres en hyper centre

Mise en application

Appartement de 30m² situé rue de l'Orient à Versailles acquis en N, livraison prévue en N+2.

Prix foncier : 250 000€
Prix travaux : 130 000€ - hypothèse : 50% Malraux / 50% déficit foncier
TMI : 41%
Revenus fonciers existants : 2000€ nets annuels

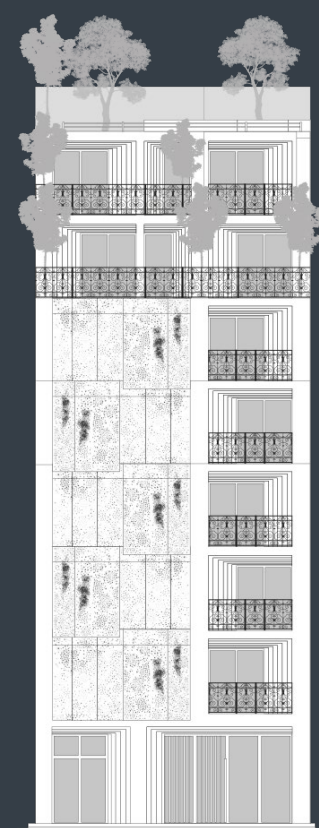
Déduction IR : 10 700€ en N, N+1, N+2 + Malraux : 30% de réduction sur 4 ans
→ **10 700*41%*3 ans = 4 387/ an * 3 = 13 161€**
→ **30% * 65 000 = 19 500€ (pouvant être étalés sur 4 ans)**

Reliquat déduit des revenus fonciers existants et futurs :
65 000€ - (10 700*3) = 32 900€ sur 10 ans →
32 900 * (41% + 17,2%) = 19 147€

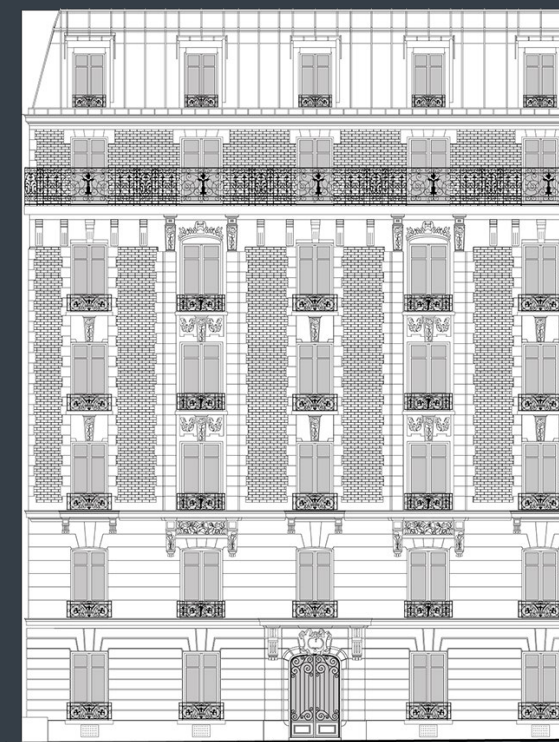
Réenchantons votre patrimoine immobilier

Nos opérations répondent à des critères
qualitatifs élevés : emplacement, valeur
patrimoniale, réserves de constructibilité,
rendement.

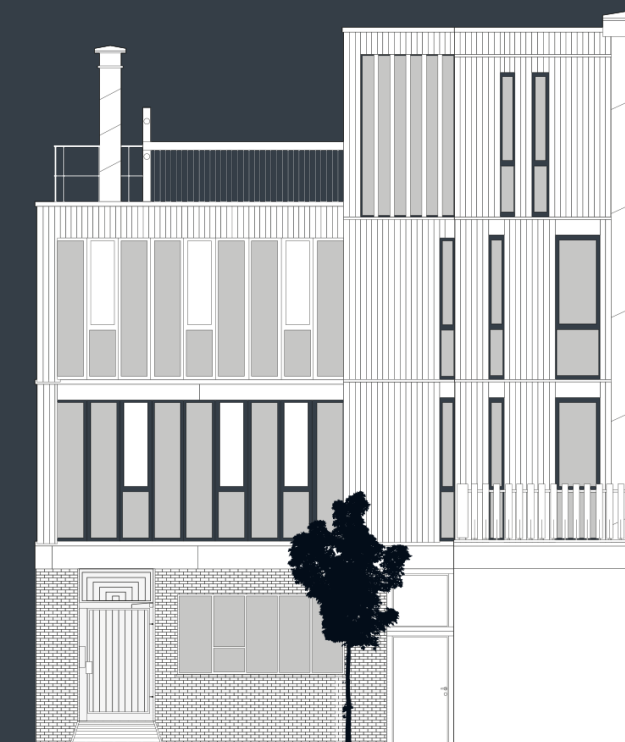
PI&PHI. quelques réalisations à Paris



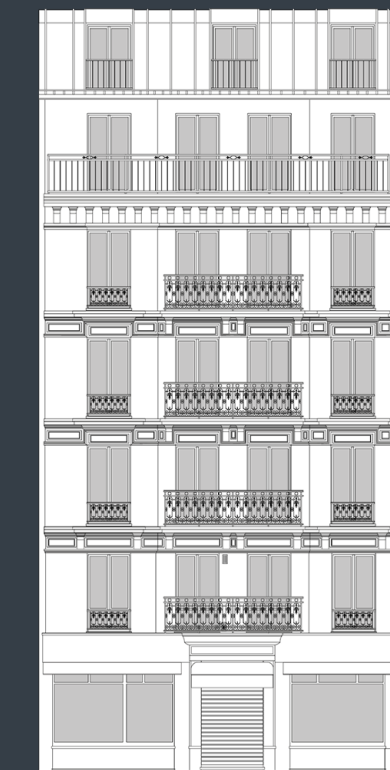
ARBALÈTE
Paris 75005



BARRAULT
Paris 75013



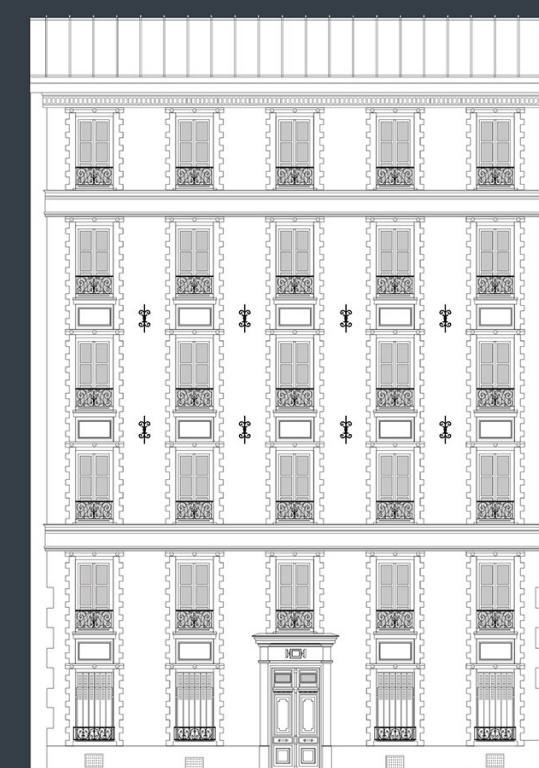
JAVEL
Paris 75015



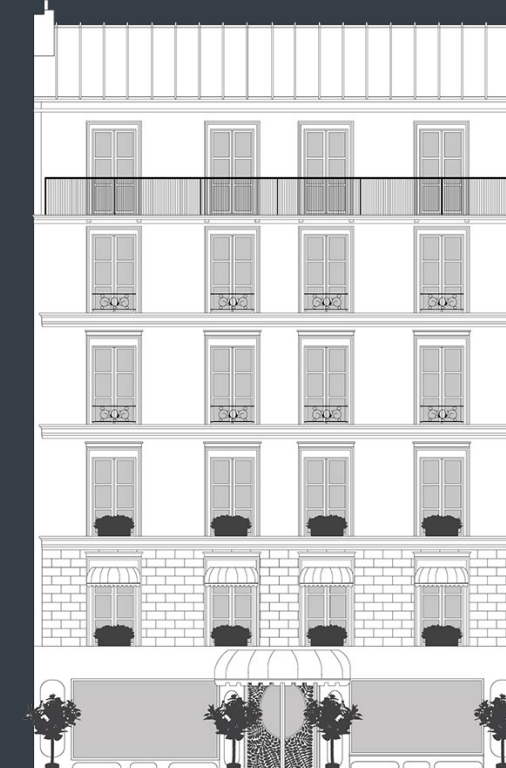
JOUFFROY
Paris 75013



VERGNIAUD
Paris 75013



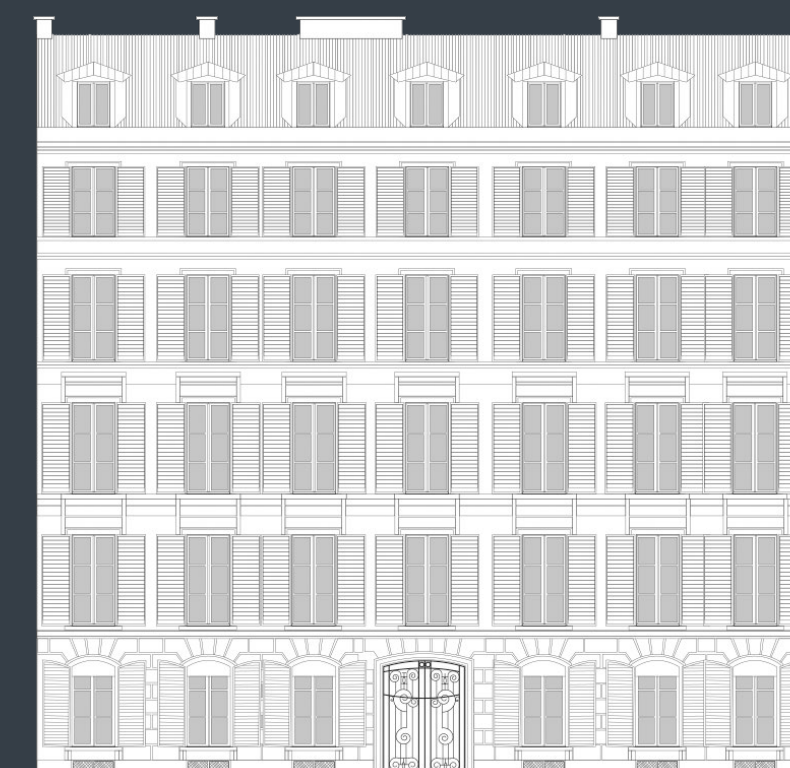
LERICHE
Paris 75015



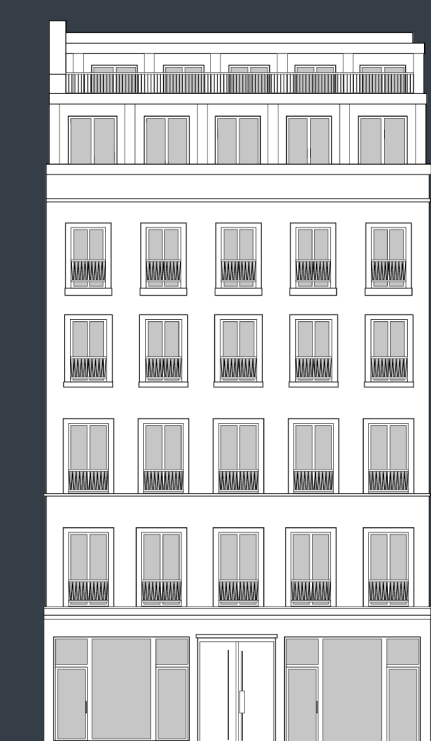
LOWENDAL
Paris 75007



MONTMARTRE
Paris 75002



PENTHIÈVRE
Paris 75008



SAINT-OUEN
Paris 75017

Réenchantons votre patrimoine immobilier

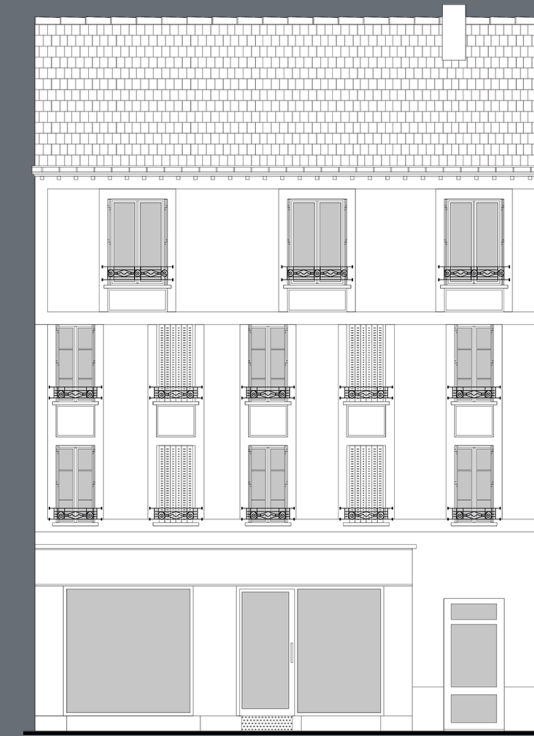
PI&PHI. quelques réalisations en Île-de-France



ANJOU
Versailles



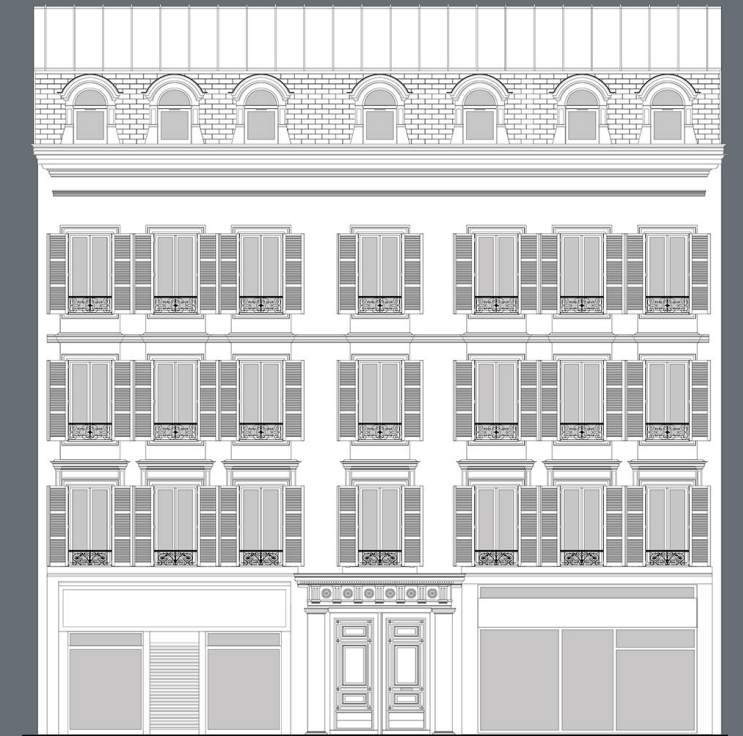
BEZONS
Courbevois



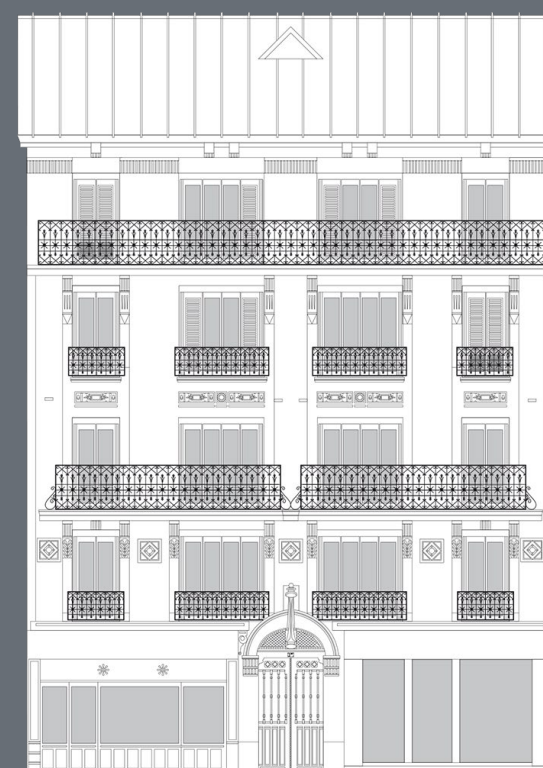
HENRI-BARBUSSE
Nanterre



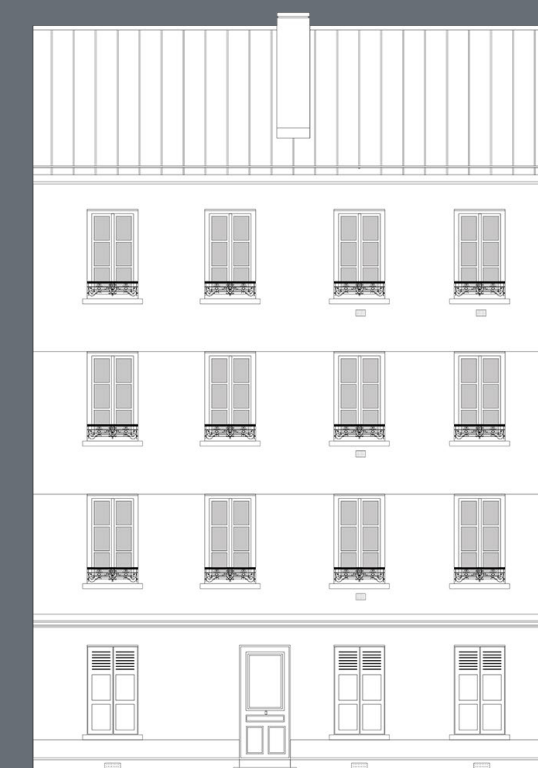
JEAN JAURÈS
Clichy



ROUTE DE LA REINE
Boulogne-Billancourt



MERTENS
Bois-Colombes



ORIENT
Versailles



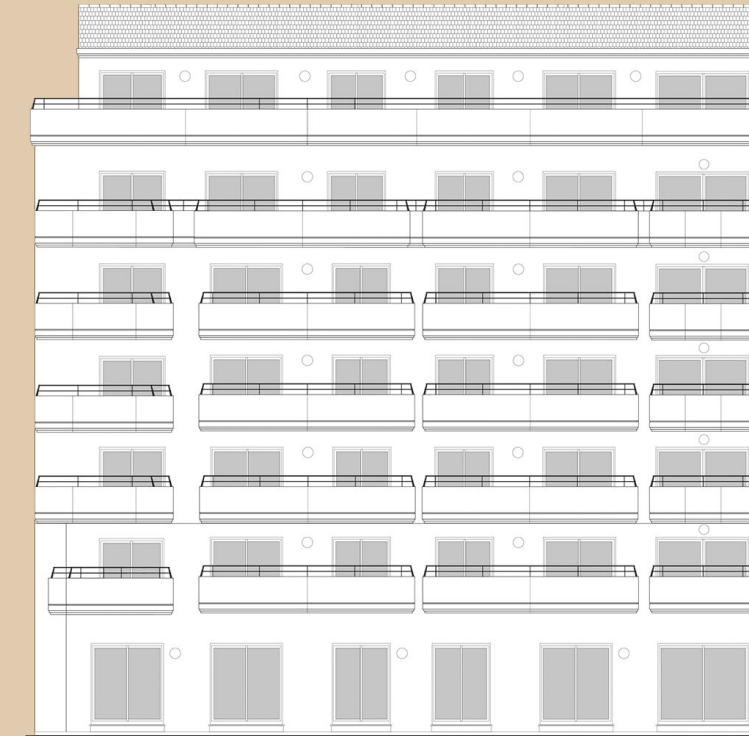
PÉRI
Saint-Denis

Réenchantons
votre patrimoine
immobilier

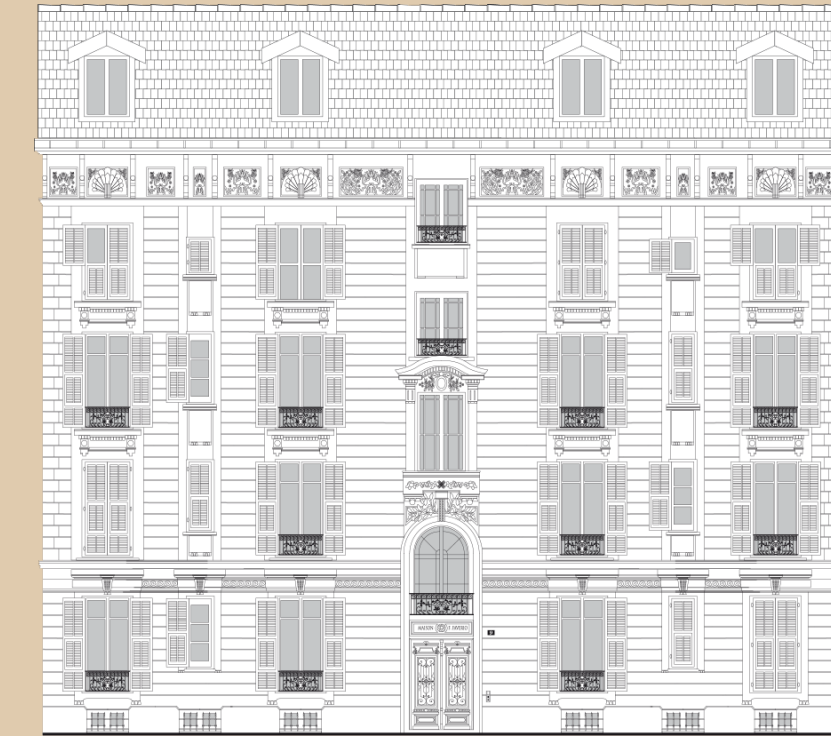
PI&PHI® quelques réalisations à Nice



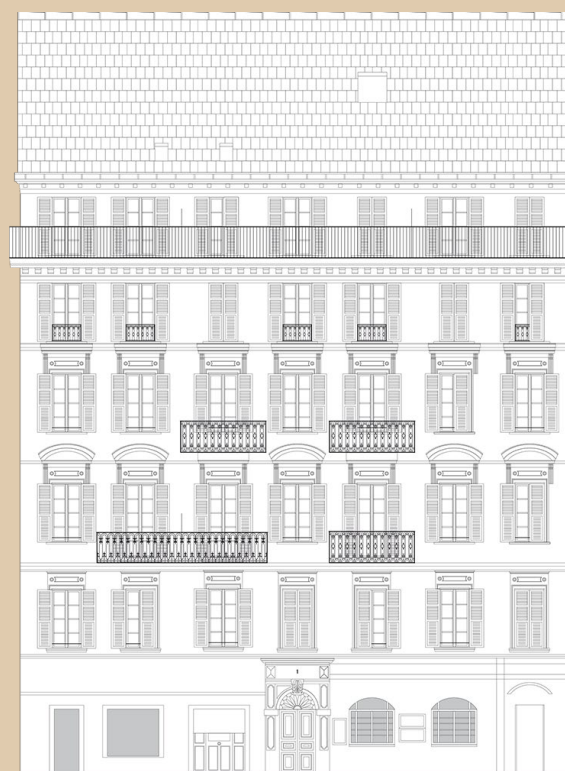
CHABRIER
Nice



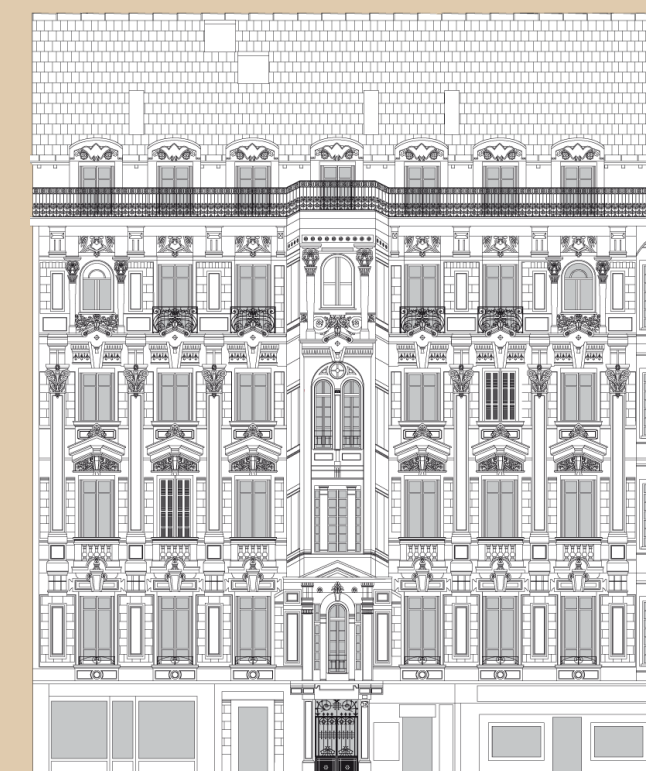
FELON
Antibes



MAGNAN
Nice



PHILIBERT
Nice



VERNIER
Nice

Rencontrons-nous !

Nous sommes impatients de découvrir
votre projet.

7 rue de Penthièvre - 75008 Paris
+33 6 38 83 38 76
kelarabi@pirphi.com
www.pirphi.fr



Alexandre Jaubert
Président



Sabine Servais
Attachée de direction



Wendy De Barros
Assistante de direction



Jérôme Pascalis
Responsable projet



Nicolas Loir
Responsable projet



Kenza El Arabi
Responsable partenariats



Jean-François Sylva
Responsable technique



©2024 PiRPhi. Tous droits réservés.