

iSelection

L'OFFRE



Printemps-été 2018

iSelection
PATRIMÔINE



LMNP - RÉSIDENCES SERVICES
(ÉTUDIANTS, AFFAIRES, SENIORS)
PINEL, NUE-PROPRIÉTÉ, MALRAUX,
MONUMENTS HISTORIQUES

ISELECTION

UNE EXIGENCE SANS ÉQUIVALENT DEPUIS PLUS DE 20 ANS

En collaboration avec les gestionnaires de patrimoine, une équipe dédiée iSelection Patrimoine accompagne et conseille les professionnels dans la réalisation des projets immobiliers de leurs clients, afin de répondre à leurs objectifs patrimoniaux tels que :

- Constitution d'un patrimoine immobilier
- Développement de revenus complémentaires
- Préparation de la retraite
- Transmission
- Protection de la famille
- Optimisation fiscale par le biais de l'investissement locatif

Pour cela, les Responsables Prescription iSelection s'appuient sur :

- Une connaissance aiguë des dispositifs fiscaux et comptables dans l'immobilier locatif
- Une sélection unique sur le marché de programmes immobiliers

UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

iSelection Patrimoine propose aux CGP une offre qualitative et exclusive, ainsi que de nombreux services pour faciliter leur travail au quotidien :

- Une équipe de Responsables Prescription dédiée.
- Un accompagnement juridique, fiscal et administratif.
- Un site internet dédié.
- Un service "relations" clients.



ISELECTION EN CHIFFRES

+ de **1 000** appartements
disponibles à la vente

+ de **47 000**
biens vendus depuis 1996

+ de **600 M€**
de volume d'affaires en 2017

4 RAISONS DE FAIRE CONFIANCE À ISELECTION



22 ANNÉES D'EXPERTISE
dans l'immobilier patrimonial



UNE SÉLECTION EXCLUSIVE
de programmes immobiliers



UNE ÉQUIPE DÉDIÉE
à votre écoute partout en France



UN ACCOMPAGNEMENT
fiscal et administratif



UNE SÉLECTION DE PROGRAMMES INDÉPENDANTE ET QUALITATIVE

La sélection est effectuée après une analyse détaillée de chaque programme :
permis de construire, prix, emplacement, rentabilité, marché locatif.

iSelection travaille avec les principaux acteurs de l'immobilier :

- Les plus grands promoteurs nationaux :
Bouygues Immobilier, Nexity, Icade, Bowfonds Marignan, Vinci, Cogedim, Linkcity, ...
- Les plus grands gestionnaires de résidences services :
Resid Etudes, Les Jardins d'Arcadie, Studéa, Néméa, Ovélia, Cogedim Club, Student Factory, ...
- Les opérateurs spécialisés dans des montages spécifiques de gestion privée :
Perl, Compagnie Immobilière de Restauration, Histoire & Patrimoine, etc.

LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS

- Pinel (VEFA & RÉNOVÉ)
- Loueur en Meublé Non Professionnel Amortissement
- Loueur en Meublé Non Professionnel Censi-Bouvard
- Nue Propriété
- Monuments Historiques
- Loi Malraux
- Déficit Foncier





AMIENS (80) - CARRÉ VERDUN

NOUVEAUTÉ



Studios

À partir de **70 769 € HT*** (mobilier inclus)

Rentabilité : **3,90%** HT/HT**

Livraison prévis. : **3^e trim. 2020**

Une gestion **ODALYS CAMPUS**

LYON (69) - CLUB 55



Studios au T3

À partir de **98 276 € HT*** (mobilier inclus)

Rentabilité : **3,48%** HT/HT**

Livraison prévis. : **3^e trim. 2020**

Une gestion **GROUPE CARDINAL**

Studios

À partir de **79 500 € HT*** (mobilier inclus)

Rentabilité : **3,80%** HT/HT**

Livraison prévis. : **3^e trim. 2019**

Une gestion **ODALYS CAMPUS**



DIJON (21) - JARDIN SECRET





NICE (06) - CAMPUS ANGÉLY



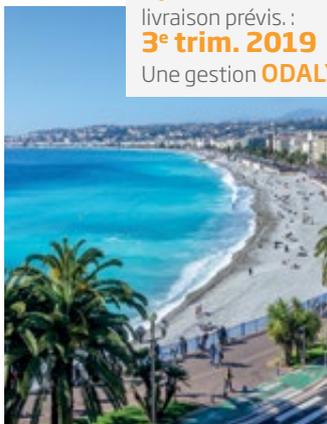
Studios

À partir de **122 342 € HT*** (mobilier inclus)

Rentabilité : **3,70%** HT/HT**

livraison prév. : **3^e trim. 2019**

Une gestion **ODALYS CAMPUS**



LES AVANTAGES DU **LMNP** **CENSI-BOUVARD**

- Réduction d'impôt de 11 % du montant de l'acquisition frais inclus.
- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition en VEFA, soit 20 % du prix HT.
- Bail commercial ferme de 9 ans minimum, renouvelable.
- Possibilité d'acquisition de plusieurs lots par année civile, jusqu'au plafond des 300 000 €.

SURESNES (92) - STUD'EN SEINE



Studios au T2

À partir de **136 499 € HT*** (mobilier inclus)

Rentabilité : **3,50%** HT/HT**

Livraison prév. : **3^e trim. 2020**

Une gestion **NEXITY STUDÉA**

LILLE (59) - NEW WAVE



T1 & T2

À partir de **74 211 € HT*** (mobilier inclus)

Rentabilité : **3,80%** HT/HT**

livraison prév. : **3^e trim. 2019**

Une gestion **ODALYS CAMPUS**





BORDEAUX (33) - RÉSIDENCE MER & GOLF CITY



Studios

À partir de
82 000 € HT* (mobiliier inclus)
 Rentabilité :
4,10%** HT/HT
 livraison prévis. :
2^{ème} trim. 2019
 Une gestion **MER & GOLF**

T1 au T3

À partir de
175 367 € HT* (mobiliier inclus)
 Rentabilité :
4,04%** HT/HT
 livraison prévis. :
1^{er} trim. 2021
 Une gestion **COGEDIM**
RÉSIDENCES SERVICES

THONON-LES-BAINS (74) - CARRÉ CHABLAIS



PROCHAINEMENT



NANCY (54) - RÉSIDENCE OSMOSE



Studios et T2

À partir de
92 895 € HT* (mobiliier inclus)
 Rentabilité :
4,24%** HT/HT
 livraison prévis. :
3^{ème} trim. 2019
 Une gestion **NEMEA**

À VENIR



BORDEAUX (33) HYPER-CENTRE



Budget moyen :
120 000 € HT*
Rentabilité :
3,40% HT/HT**
livraison prévis. :
3^e trim. 2020
Une gestion **CARDINAL CAMPUS**

CLERMONT-FERRAND (63)



Budget moyen :
93 000 € HT*
Rentabilité :
3,80% HT/HT**
livraison prévis. :
3^e trim. 2020
Une gestion **CARDINAL CAMPUS**



MONTPELLIER (34) EN PLEIN CŒUR DU CAMPUS

Budget moyen :
97 000 € HT*
Rentabilité :
3,80% HT/HT**
livraison prévis. :
3^e trim. 2019
Une gestion **ODALYS CAMPUS**

TOULOUSE (31) A 800 M DE LA PLACE DU CAPITOLE LE LONG DU CANAL

Budget moyen :
110 000 € HT*
Rentabilité :
4% HT/HT**
livraison prévis. :
2^e trim. 2020
Une gestion **ODALYS CAMPUS**



AFFAIRES

LES AVANTAGES DU LMNP AMORTISSEMENT

- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition en VEFA, soit 20 % du prix HT.
- Bail commercial ferme de 9 ans minimum, renouvelable.
- Les revenus issus de la location sont imposables dans la catégorie des BIC : possibilité d'amortir jusqu'à 90 % du prix de revient de l'investissement et d'obtenir des revenus locatifs sans imposition pendant une longue période, une fois l'emprunt terminé.



dispositif Pinel



AMIENS (80) - L'OR BLEU



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
162 500 € TTC (parking inclus)	3,41 %*	4^e trim. 2019

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

BEAUVAIS (60) - LE CLOS DE L'HORLOGE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
146 000 € TTC (parking inclus)	3,77 %*	3^e trim. 2019

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

CAEN (14) - BALCONS JOSÉPHINE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
219 000 € TTC (parking inclus)	3,33 %*	2^e trim. 2019

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

LE HAVRE (76) - WHITE PEARL



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
175 000 € TTC	2,92 %*	2^e trim. 2020

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

LILLE - HAUBOURDIN (59) - KANOPÉE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
119 500 € TTC (parking inclus)	3,75 %*	3^e trim. 2019

UNE PROMOTION **SIGLA NEUF**

ROUBAIX (59) - AMARANTE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
130 900 € TTC* (parking inclus)	3,77 %**	1^{er} trim. 2020

UNE PROMOTION **EIFFAGE IMMOBILIER**



ROUEN - ST-LÉGER DU BOURG DENIS (76) LES RIVES DU PARC



À PARTIR DE 138 500 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,77%**	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2019
--	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **SFO PROMOTION IMMOBILIÈRE**

VALENCIENNES-MARLY (59) L'ORÉE DU BOIS BÂTIMENT B



À PARTIR DE 141 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,60%*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2018
---	------------------------------	--

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

VILLENEUVE-D'ASCQ (59) LE CLOS DES CAMPANULES



À PARTIR DE 113 590 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,77%*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	------------------------------	--

UNE PROMOTION **FINAPAR**

WIMEREUX (62) - LE CARRÉ LAFONTAINE



À PARTIR DE 147 500 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,81%**	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
--	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **SIGLA NEUF**



PINEL CE QUI CHANGE EN 2018

Le dispositif d'investissement locatif Pinel est **prorogé jusqu'en 2021 pour les zones A, Abis et B1.**

Concernant les zones B et C, le dispositif Pinel s'applique pour les programmes immobiliers ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que cette **acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.**

dispositif Pinel



ROYAN (17) - RÉSIDENCE LES BACRIES



NOUVEAUTÉ



À PARTIR DE
172 800 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ
3%**

LIVRAISON PRÉVIS.
1^{er} trim. 2020

UNE PROMOTION
LINKCITY

CARQUEFOU (44) - VILLA DU MARQUIS



À PARTIR DE 188 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,02%**	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2019
---	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

NANTES (44) - CAMP'US



À PARTIR DE 165 200 € TTC*	RENTABILITÉ 3,18%**	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2020
--------------------------------------	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **BPD MARIIGNAN**

NANTES (44) - JEAN HUSS



À PARTIR DE 182 000 € TTC*	RENTABILITÉ 2,70%**	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2019
--------------------------------------	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **IMOA PROMOTION**

OLONNE-SUR-MER (85) - LES ALLÉES DE LA PLAGE



À PARTIR DE 170 300 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,89%**	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2020
--	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **NEXITY**

dispositif Pinel



BAYONNE (64)

PARC SAINT-ÉTIENNE EGURREAN BÂT D



À PARTIR DE

125 000 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ

3,32 %**

LIVRAISON PRÉVIS.

2^e trim. 2020

UNE PROMOTION **ALDAY**

BORDEAUX-PAREMPUYRE (33) - COCOON



À PARTIR DE

228 000 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ

3,18 %**

LIVRAISON PRÉVIS.

2^e trim. 2019

UNE PROMOTION **SEFISO**

BORDEAUX - ST-MÉDARD-EN-JALLES (33)

LE HAMEAU D'HASTIGNAN



À PARTIR DE

195 000 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ

2,92 %**

LIVRAISON PRÉVIS.

4^e trim. 2019

UNE PROMOTION **SEVERINI PIERRES ET LOISIRS**

SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE (64) - ARGIEDER



À PARTIR DE

118 000 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ

3,23 %**

LIVRAISON PRÉVIS.

1^{er} trim. 2020

UNE PROMOTION **SEIXO PROMOTION**

TOULOUSE (31) - L'ORLANDO



À PARTIR DE

156 500 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ

3,43 %**

LIVRAISON PRÉVIS.

1^{er} trim. 2020

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

VILLENAVE-D'ORNON (33) - EXISTEN'CIEL



À PARTIR DE

186 000 € TTC*
(parking inclus)

RENTABILITÉ

3,11 %**

LIVRAISON PRÉVIS.

2^e trim. 2020

UNE PROMOTION **IDÉAL GROUPE**

dispositif Pinel



LA CIOTAT (13) - CLOS JULIA



À PARTIR DE 188 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,31 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **SPIRIT PROMOTION**

MONTPELLIER (34) - AMPLITUDE



À PARTIR DE 138 500 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,84 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **BPD MARIGNAN**

NICE (06) - HORIZON PARK



À PARTIR DE 289 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,54 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **GRUPE GAMBETTA**

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83) ROYAL GREEN



À PARTIR DE 189 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,45 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **GRUPE ARCADE**

SAINT-LAURENT-DU-VAR (06) VERGER LAURENTIN



À PARTIR DE 232 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,07 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **AIC**

VITROLLES (13) - CARRÉ VERDE



À PARTIR DE 172 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,88 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **COGEDIM**

dispositif Pinel



ANNEMASSE - AMBILLY (74) LES TERRASSES DE L'HELVÉTIE



À PARTIR DE 209 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,07 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

GRENOBLE (38) - LES ATELIERS



À PARTIR DE 161 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,11 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **EIFFAGE IMMOBILIER**

GRENOBLE - SAINT-MARTIN-LE-VINOUX (38) LE TRENDY



À PARTIR DE 146 500 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,74 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE CO-PROMOTION **SAFILAF GROUPE / TECCELIA**

LYON-VÉNISSIEUX (69) - LES JARDINS DE TESS



À PARTIR DE 153 500 € TTC*	RENTABILITÉ 3,43 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
--------------------------------------	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

LYON (69) - L'ATHÉNÉE



À PARTIR DE 174 990 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,79 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **GROUPE CONFIANCE IMMOBILIER**

LYON-MEYZIEU (69) - GREEN PARK



À PARTIR DE 175 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,16 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **GROUPE CONFIANCE IMMOBILIER**

dispositif Pinel



METZ (57) - INSITU



À PARTIR DE 148 750 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,64 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

NANCY (54) - LA COUR DES GRANDS



À PARTIR DE 144 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,71 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

REIMS - BEZANNES (51) - KANTO



À PARTIR DE 119 907 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,28 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **CIMA BENOIT MIGNEAUX**

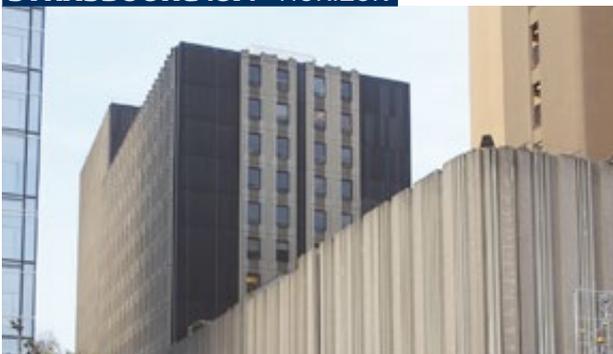
STRASBOURG (67) - LATITUDE 44



À PARTIR DE 159 000 € TTC*	RENTABILITÉ 2,76 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
--------------------------------------	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **EDIFIPIERRE**

STRASBOURG (67) - HORIZON



À PARTIR DE 159 000 € TTC*	RENTABILITÉ 2,62 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
--------------------------------------	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **BARTHOLDI**

VANDŒUVRE-LÈS-NANCY (54) - ROSA PARK



À PARTIR DE 139 000 € TTC* (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,84 %**	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
--	--------------------------------	--

UNE PROMOTION **EIFFAGE IMMOBILIER**

dispositif Pinel



BOIS D'ARCY (78) - CŒUR D'ARCY



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
216 300 € TTC*	3,42 %**	4^e trim. 2019

UNE PROMOTION **COFFIM**

BUSSY ST-GEORGES (77) - VILLA SAINT JAMES



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
140 000 € TTC* (parking inclus)	3,46 %**	3^e trim. 2018

UNE PROMOTION **EDOUARD DENIS**

CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) - NÉO NACRE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
146 000 € TTC*	3,79 %**	1^{er} trim. 2020

UNE PROMOTION **NEXITY**

CLAMART (92) - ÉLOQUENCE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
173 000 € TTC* (parking inclus)	3,39 %**	2^e trim. 2020

UNE PROMOTION **EIFFAGE IMMOBILIER**

FRANCONVILLE (95) - LE KAPITOLE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
164 000 € TTC* (parking inclus)	3,59 %**	1^{er} trim. 2020

UNE PROMOTION **SEPIMO**

SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES (77) - AMBIANCE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
183 162 € TTC* (parking inclus)	3,93 %**	2^e trim. 2020

UNE PROMOTION **SULLY PROMOTION**

DÉFICIT FONCIER* PRINCIPE GÉNÉRAL

Le propriétaire d'un bien ancien souhaite le rénover et le moderniser. Des travaux vont donc être engagés avec cet objectif. Sous certaines conditions, ces travaux pourront générer un avantage fiscal.

- **Les travaux de rénovation sont déductibles** des revenus fonciers.
- Les déficits fonciers permettent d'**éteindre d'autres revenus fonciers** et/ou sont **imputables sur le revenu global** dans la limite de 10 700 €.
- Déductibilité des dépenses relatives aux travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration.
- La quote-part du déficit foncier provenant des intérêts d'emprunt est imputable (uniquement sur les revenus fonciers pendant dix ans).

* En 2019, l'impact du Prélèvement à la Source (PAS), en l'état actuel des textes et sous certaines conditions, peut générer un avantage supplémentaire sur les travaux payés en 2018.



AVIGNON



LOI MALRAUX PRINCIPE GÉNÉRAL

La loi Malraux a été instituée en 1962 par André Malraux, pour conserver l'intégrité des quartiers historiques dans certains secteurs sauvegardés. Par ce biais, l'État transfère sur les investisseurs privés la restauration et l'entretien d'une partie du Patrimoine National.

- La loi Malraux offre une réduction d'impôt de 22% du montant des travaux de restauration effectués portée à **30% en secteur sauvegardé, avec un plafond de 400 000 € sur une durée de 4 ans** et l'excédent de réduction peut être reporté sur les 3 années suivantes.
- La **réduction d'impôt** s'étale sur la période du paiement effectif des travaux qui ne doit pas dépasser 4 ans après la date de délivrance du Permis de Construire.
- La réduction d'impôt est hors plafonnement des niches fiscales.



NÎMES

MONUMENT HISTORIQUE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le dispositif Monument Historique a été instituée en 1913 pour restaurer et entretenir des immeubles particulièrement précieux sur le plan du Patrimoine National. Par ce biais, l'Etat transfère sur les investisseurs privés la sauvegarde d'une grande partie du Patrimoine National.

- Les opérations consistent à acquérir un bien immobilier classé nécessitant des travaux de restauration. Le coût des travaux ainsi que les intérêts d'emprunt liés aux prêts sont **déductibles à 100 %** des revenus d'imposition.
- Le déficit généré est **déductible du revenu global sans aucune limite**, il n'entre pas dans le calcul du plafonnement des niches fiscales.
- Forte économie d'impôt sur une courte durée (1, 2 ou 3 ans) correspondant à la durée des travaux.
- **Impact immédiat sur la TMI** pour le contribuable qui doit faire face à un revenu exceptionnel.



TOURS



PARIS XII^e



RUEIL-MALMAISON

NUE-PROPRIÉTÉ PRINCIPE GÉNÉRAL

Le principe est de dissocier la pleine propriété sur une durée de 15 à 20 ans en deux composantes :

- L'usufruit (droit d'usage)
 - La nue-propriété (patrimoine)
- La nue-propriété est acquise par l'investisseur et l'usufruit est géré par un bailleur social qui loue à des ménages sous conditions de ressources. Au terme du démembrement, l'épargnant nu-propiétaire devient plein propriétaire automatiquement et gratuitement. L'investisseur achète la nue-propriété d'un bien immobilier pour 50 à 60 % de sa valeur actuelle selon la durée du démembrement. Pendant cette période, il est déchargé du risque locatif, de l'entretien, des charges et de la fiscalité qui sont assumés par l'usufruitier.

avant/après du projet à la réalisation

PAU (64) - RÉSIDENCE POLARIS



NANTES - SAINT-HERBLAIN (44) - RÉSIDENCE PARC BAGATELLE



PARIS 17^e (75) - RÉSIDENCE PARIS 17



www.iselection-patrimoine.com



ISELECTION SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER PATRIMONIAL
VOUS PROPOSE UNE INTERFACE EN LIGNE INNOVANTE



Recherche de programmes multicritère • **Création d'alertes** • **Fiches programmes** détaillées (infos clés, prix et disponibilités, documentation, etc.) • **Gestion complète** de vos dossiers : options, réservations, actes et prospects • Accès à des **informations sur le marché** de l'investissement locatif, les fiscalités, les gestionnaires, etc.

iSelection
P A T R I M O I N E

AVERTISSEMENT :

Les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif et peuvent ne pas être exhaustives. Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part d'ISELECTION.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

(*) Le prix tient compte des honoraires à la charge du vendeur.

(**) La rentabilité moyenne indiquée en pourcentage n'est donnée qu'à titre indicatif. Elle n'est pas contractuelle et est susceptible d'être révisée à tout moment. Le pourcentage de rentabilité n'est donné qu'à titre informatif et ne tient pas compte notamment, des incidences fiscales, des frais d'acquisition et d'emprunt, du coût du mobilier, ni des charges et des impôts liés à la propriété d'un bien immobilier.

Ce pourcentage est obtenu :

- pour les logements situés en résidences gérées (résidences étudiantes, résidences personnes âgées, résidences de tourisme...), en divisant le montant annuel théorique des loyers hors taxe par le prix d'acquisition hors taxe,
- pour les logements destinés à être occupés à titre de résidence principale dont logements éligibles au dispositif PINEL, en divisant le montant annuel des loyers théoriques estimé en fonction de l'état du marché à la date du 01/04/2018 par le prix d'acquisition toutes taxes comprises.

www.iselection-patrimoine.com



Une équipe dédiée à votre service

04 92 15 25 08

Du lundi au jeudi de 9h à 19h
et le vendredi de 9h à 18h sans interruption

cgp@iselection.fr

iSelection
P A T R I M O I N E