

# PENSEZ À L'IMMOBILIER LOCATIF

**Une sélection  
de programmes immobiliers**  
en LMNP, Pinel, Nue-Propriété, Malraux...



iSelection  
PATRIM<sup>o</sup>INE



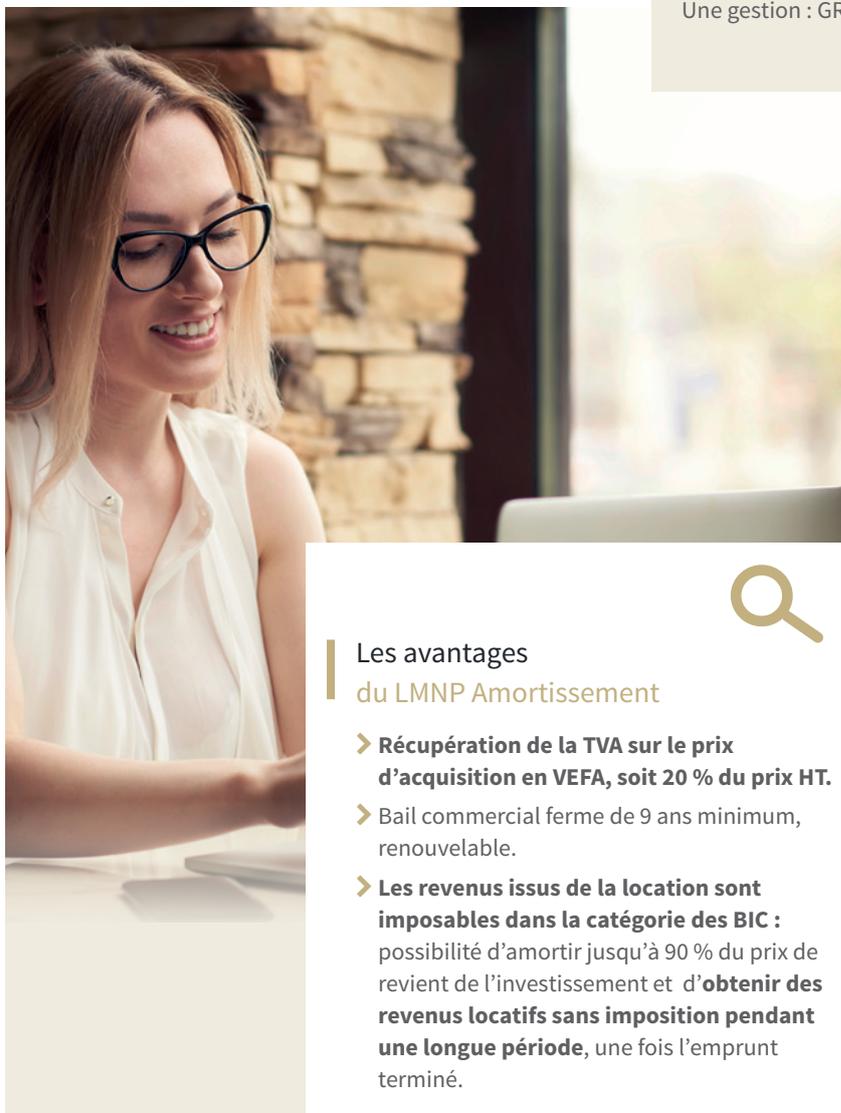
## BORDEAUX (33) RÉSIDENCE FACTORY

### Studios & T2

à partir de **103 529 €HT\***  
(mobiliier inclus)

Rentabilité<sup>(1)</sup> : **3.40%<sup>HT/HT</sup>**  
Livraison prévue : **3<sup>ème</sup> trim. 2020**

Une gestion : GROUPE CARDINAL



### 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.



## MONTPELLIER (34) RÉSIDENCE ARTF'X



### Studios & T2

à partir de **89 210 €HT\***  
(mobiliier inclus)

Rentabilité<sup>(1)</sup> : **3.80%<sup>HT/HT</sup>**  
Livraison prévue : **3<sup>ème</sup> trim. 2020**

Une gestion : ODALYS





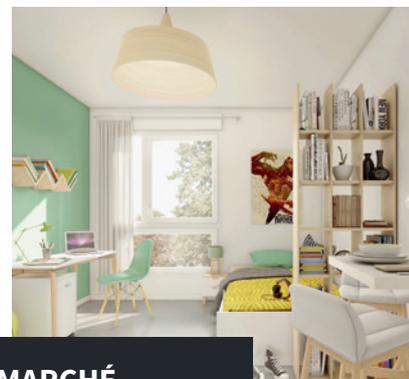
## CLERMONT-FERRAND (63) RÉSIDENTE DIAPASON

### Studios au T3

à partir de **72 105 €<sup>HT\*</sup>**  
(mobilier inclus)

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **3.80%<sup>HT/HT</sup>**  
Livraison prévue : **3<sup>ème</sup> trim. 2020**

Une gestion : GROUPE CARDINAL



### INFOS MARCHÉ

**8 étudiants sur 10** ont des difficultés à trouver un logement.



### Bon à savoir

Le logement étudiant reste en 2018 **une vraie problématique sociétale**. Face à ce déficit chronique des logements étudiants, **le secteur privé joue donc un rôle essentiel** pour soulager un marché très tendu.

Près de **63%** des étudiants font leurs études dans des villes de plus de 100 000 habitants.

## CLAMART (92) RÉSIDENTE L'EDEN



**NOUVEAUTÉ**

### Studios

à partir de **118 384 €<sup>HT\*</sup>**  
(mobilier inclus)

Rentabilité<sup>(1)</sup> : **3.40%<sup>HT/HT</sup>**  
Livraison prévue : **3<sup>ème</sup> trim. 2020**

Une gestion : NÉMÉA



### INFOS MARCHÉ

Le **taux de remplissage moyen** des résidences étudiantes est de **94%** dans les grandes villes.



## BORDEAUX - VILLENAVE D'ORNON (33) RÉSIDENCE LE MÉTROPOLITAIN

### T1 au T3

à partir de **150 000 €TTC\***

(parking inclus)

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **2.90%**

Livraison prévue : **4<sup>ème</sup> trim. 2020**



## NICE (06) RÉSIDENCE L'APARTÉ

### T1 au T3

à partir de **161 000 €TTC\***

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **3.12%**

Livraison prévue : **3<sup>ème</sup> trim. 2020**



## LYON - SAINT-PRIEST (69) RÉSIDENCE COEUR MARCHÉ

### T3 & T4

à partir de **243 360 €TTC\***

(parking inclus)

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **2.95%**

Livraison prévue : **2<sup>ème</sup> trim. 2019**





## MARSEILLE (13) RÉSIDENCE 4<sup>ÈME</sup> AVENUE

### T1 au T4

à partir de **128 000 €TTC\***  
(parking inclus)

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **3.73%**  
Livraison prévue : **1<sup>er</sup> trim. 2020**



## BUSSY-SAINT-GEORGES (77) RÉSIDENCE ÉMERGENCE



### Pinel

#### Bon à savoir

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.**



### T2 au T4

à partir de **160 070 €TTC\***  
(parking inclus)

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **3.85%**  
Livraison prévue : **4<sup>ème</sup> trim. 2020**

## CLAMART (92) RÉSIDENCE ÉLOQUENCE



### T1 au T3

à partir de **174 000 €TTC\***

Rentabilité moyenne<sup>(1)</sup> : **3.39%**  
Livraison prévue : **2<sup>ème</sup> trim. 2020**

# NOTRE SÉLECTION

Nue-Propriété



## LYON (69) RÉSIDENTE L'INITIALE

**T1 & T5**

à partir de **73 200 €TTC\***

Durée du démembrement : **15 ans**

Livraison prévue : **3<sup>ème</sup> trim. 2020**

Une gestion : ALLIADE HABITAT



## MENTON (06) RÉSIDENTE CAP RIVIERA

**T1 & T2**

à partir de **101 000 €TTC\***

Durée du démembrement : **18 ans**

Livraison prévue : **2<sup>ème</sup> trim. 2020**

Une gestion : SNHM - GROUPE UNICIL



### Les avantages de la Nue-Propriété



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'usurfruitier.

## SÈVRES (92) RÉSIDENTE JARDIN SECRET

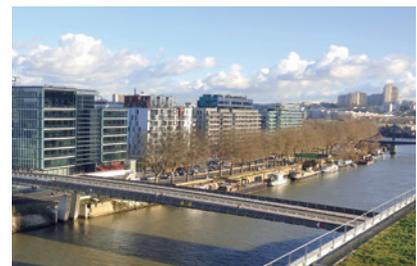
**T2**

à partir de **165 250 €TTC\***

Durée du démembrement : **20 ans**

Livraison prévue : **1<sup>er</sup> trim. 2020**

Une gestion : VILOGIA



\*Sous réserve de disponibilité des lots, les prix tiennent compte des honoraires à la charge du vendeur.

# FISCALITÉS

## Déficit Foncier, Loi Malraux, Monument Historique

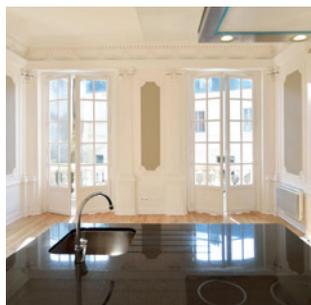
### Déficit Foncier

#### 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.



Avignon



- ▶ 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'emprunts est imputable (uniquement sur les revenus fonciers pendant dix ans).

### 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.



Nîmes

- ▶ La loi Malraux offre une réduction d'impôt de 22% du montant des travaux de restauration effectués porté à **30% en secteur sauvegardé, avec un plafond de 400 000 € sur une durée de 4 ans**. Aussi, 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.

### Monument Historique

#### Principe général

La loi 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'État transfère sur les investisseurs privés la sauvegarde d'une grande partie du Patrimoine National.



Tours

- ▶ 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.

**Document publicitaire non contractuel**  
**Ne pas jeter sur la voie publique - 09-2018**

**ISELECTION SAS** - RCS Nice B 432 316 032 - Capital social 2 577 822 €  
400 promenade des Anglais - CS23150 - 06203 Nice Cedex 3.  
Photos : Shutterstock / Fotolia

**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.

(1) 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 01/01/2018 par le prix d'acquisition toutes taxes comprises.

## RENSEIGNEMENTS ET VENTES

[WWW.ISELECTION-PATRIMOINE.COM](http://WWW.ISELECTION-PATRIMOINE.COM)

**04 92 15 25 08**

## DEVENEZ WEB PARTENAIRE

En vous inscrivant sur le site  
[www.iselection-patrimoine.com](http://www.iselection-patrimoine.com),  
vous accéderez à des services exclusifs.

- ▶ Recherche de programmes multicritère
- ▶ Création d'alertes
- ▶ Fiches programmes détaillées et localisation
- ▶ Grille de prix et disponibilités
- ▶ Gestion 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



iSelection Patrimoine partenaire d'ANACOFI