

iSelection
Pensez à l'immobilier locatif





GRENOBLE - GIÈRES (38)

Black Coral

- Une pénurie de logements sur le campus de Grenoble : 31 700 étudiants pour seulement 5 604 lits⁽¹⁾.
- Une situation privilégiée à seulement 800m du campus de Grenoble et 250m du tramway.

Studio & T2

À partir de **75 526 € HT***
(mobiliier inclus)

Rentabilité : **3,8 % HT/HT****

Livraison prévue : **3^e trim. 2021**

Une gestion **NEMEA APPART'ETUD**

(1) Lettre du PHL - Juillet 2018 - Le Logement des Jeunes dans la métropole - Grenoble Alpes Métropole



Infos Marché

La population étudiante ne cesse de progresser depuis 30 ans. Ils étaient 2,6 millions à la rentrée 2017.

- **+ 7,4 %** d'ici 2025 (soit 2,9 millions d'étudiants).
- Un parc public de logements étudiants ne couvrant que **15 %** des besoins.



STRASBOURG - SCHILTIGHEIM (67)

Les Senioriales de Schiltighem

- Seulement 2 résidences seniors à proximité avec un taux d'occupation de 100 %⁽²⁾.
- Un emplacement idéal en cœur de ville à proximité de toutes les commodités.

Studio & T2

À partir de **138 416 € HT***
(mobiliier inclus)

Rentabilité : **4 % HT/HT****

Livraison prévue : **4^e trim. 2021**

Une gestion **LES SENIORIALES**

Infos Marché

Les seniors, une population en croissance :

- **Près de 25 %** de la population a **+ de 65 ans** au 1^{er} janvier 2018
=> ils seront **1/3 en 2050**.
- **94 %** des logements seniors sont inadaptés.
- L'offre actuelle ne répond qu'à **10 %** de la demande.

(2) Logement-seniors.com



À VENIR

LE HAVRE (76) Odalys City

- La nouvelle destination affaires normande, à seulement 2h de Paris en train ou voiture⁽³⁾.
- Une localisation idéale à 150m de la gare SNCF et à 1km du centre des congrès "Carré des Docks".

Studio & T2

Prix moyen : **119 000 €** HT*
(mobilier inclus)

Rentabilité : **4 %** HT/HT**

Livraison prévue : **3^e trim. 2022**

Une gestion **ODALYS CITY**



(3) lehavretourisme.com

Infos Marché

Depuis 2010, l'hôtellerie urbaine est un moteur de croissance du secteur hôtelier en France.

- **+70 %** de résidences urbaines en moins de 10 ans.
- **17 millions** de clients / an.
- **70 %** d'occupation (taux moyen).



BON À SAVOIR	LMNP Amortissement	LMNP Censi-Bouvard
OBJECTIF	Revenus complémentaires peu fiscalisés sur le long terme	Réduction d'impôt
IMPACT FISCAL	Amortissement jusqu'à 90% du prix de revient de l'investissement Récupération du montant de la TVA sur le prix du bien neuf (soit 20 %).	Réduction d'impôt de 11% du prix du bien neuf Récupération du montant de la TVA sur le prix du bien neuf (soit 20 %).



Source : Insee / Nantes.fr

NANTES (44)

- Une croissance démographique étonnante, une belle qualité de vie.
- Des projets urbains de grande envergure comme le nouveau CHU.

Résidence Skyhome

À partir de 250 600 € TTC* (parking inclus)	Rentabilité 2,38%**	Livraison prévis. 2^e trim. 2022
--	-------------------------------	--

Une promotion **ARC PROMOTION**

DIJON (21)

- Une ville dynamique avec une démographie en croissance.
- Des investissements publics d'envergure réalisés ces 10 dernières années.

Résidence Confluence

À partir de 164 000 € TTC* (parking inclus)	Rentabilité 3,51%**	Livraison prévis. 4^e trim. 2021
--	-------------------------------	--

Une promotion **BVM PROMOTION**



Source : Insee / metropole-dijon.fr



Source : Insee / Bordeaux.fr / Le Figaro Immobilier

BORDEAUX (33)

- Une forte pression démographique.
- Une situation géographique idéale : Paris en 2h grâce à la LGV.

Résidence Préface

À partir de 210 990 € TTC* (parking inclus)	Rentabilité 3,15%**	Livraison prévis. 4^e trim. 2021
--	-------------------------------	--

Une promotion **BOUYGUES IMMOBILIER**

MOUGINS (06)

- Une qualité de vie exceptionnelle à 15 min de Cannes.
- Proche du bassin d'emploi de Sophia-Antipolis (36 000 emplois).

Résidence Cours des Arts

À partir de 177 000 € TTC* (parking inclus)	Rentabilité 3,06%**	Livraison prévis. 4^e trim. 2022
--	-------------------------------	--

Une co-promotion **COGEDIM | MARIGNAN**



Source : Insee / google map

Sélection Île-de-France



NEUILLY-SUR-MARNE (93)

Bel'Attik

À partir de
145 200 € TTC*

Rentabilité
3,95%**

Livraison prévis.
4^e trim. 2021

Une co-promotion **VINCI IMMOBILIER | ICADE**

- Paris - Gare de Lyon en moins de 25min.
- Au cœur du projet d'envergure de la ZAC de la Maison Blanche.

EVRY (91)

2venir'

À partir de
159 885 € TTC*
(parking inclus)

Rentabilité
4,60%**

Livraison prévis.
4^e trim. 2021

Une promotion **CONSTRUCTA**

- Evry, capitale dynamique de l'Essonne avec ses 25 600 emplois.
- Commerces, services, équipements scolaires à moins de 1km.

À VENIR



L'ETANG-LA-VILLE (78)

Le Clos des Vignes

À partir de
195 940 € TTC*
(parking inclus)

Rentabilité
2,85%**

Livraison prévis.
4^e trim. 2020

Une co-promotion **NEXITY | LINKCITY**

- Un cadre naturel d'exception entouré d'arbres et de végétation, à 30km de Paris.
- Proche des pôles d'activités de Saint-Germain-en-Laye et de Versailles.

BUSSY-SAINT-GEORGES (77)

Émergence

À partir de
224 720 € TTC*
(parking inclus)

Rentabilité
3,45%**

Livraison prévis.
4^e trim. 2020

Une promotion **NEXITY**

- À seulement 25 km à l'Est de Paris.
- Proche de grandes zones d'activités et bénéficiant d'une bonne desserte.



PINEL

Zoom sur



PINEL

CORBEIL-ESSONNES (91)

Tempo

Studio au T5

À partir de **113 790 € TTC***
(parking inclus)

Rentabilité : **3,85 %****

Livraison prévue : **4^e trim. 2021**

Une gestion **BOUYGUES IMMOBILIER**



DISPONIBLE EN ACCESSION - TVA 5,5%

- Membre du Grand Paris Sud, 5^{ème} territoire francilien en termes de population.
- Plus de 140 000 emplois et 18 500 entreprises à proximité.
- Au cœur de grands axes routiers et ferroviaires (A6, A5, RER D, T Zen 4 en 2020 et Tram 12 express en 2022).
- Un cadre de vie agréable en bordure de l'Essonne et proche des commerces.



Et si investir en Île-de-France devenait accessible ?

CORBEIL-ESSONNES (91)	VÉNISSIEUX (69)	VILLENAVE D'ORNON (33)	LA CIOTAT (13)	SAINT-HERBLAIN (44)
171 050 € TTC	145 000 € TTC	190 000 € TTC	215 000 € TTC	198 950 € TTC
T2 444 €/mois⁽⁵⁾ 3,82%	T2 396 €/mois⁽⁵⁾ 3,3%	T2 565 €/mois⁽⁵⁾ 2,8%	T2 577 €/mois⁽⁵⁾ 3,6%	T2 582 €/mois⁽⁵⁾ 2,8%
214 200 € TTC	195 000 € TTC	225 000 € TTC	297 000 € TTC	255 200 € TTC
T3 552 €/mois⁽⁵⁾ 3,89%	T3 500 €/mois⁽⁵⁾ 3,8%	T3 640 €/mois⁽⁵⁾ 3,2%	T3 842 €/mois* 3,1%	T3 732 €/mois⁽⁵⁾ 2,9%

(5) Effort d'épargne

NUE-PROPRIÉTÉ

Notre sélection



FONTAINEBLEAU (77)

Domaine Les Monarques

À partir de
115 000 € TTC*
(parking inclus)

Durée de
démembrement
15 ans

Livraison prévis.
1^{er} trim. 2022

Une promotion **GINGKO**



NANTES (44)

Laørme

À partir de
117 400 € TTC*

Durée de
démembrement
15 ans

Livraison prévis.
3^e trim. 2022

Une promotion **MARIGNAN**



VILLEMOMBLE (93)

Villa Coquetiers

À partir de
108 000 € TTC*
(parking inclus)

Durée de
démembrement
17 ans

Livraison prévis.
2^e trim. 2022

Une promotion **PROMOGIM**

LES AVANTAGES de la Nue-Propriété

- ▶ Achat d'un bien immobilier avec une décote de 30 à 40% par rapport au bien en pleine propriété, selon la durée de démembrement.
- ▶ Pas de frais de gestion ou de travaux, de paiement de la taxe foncière ni d'augmentation de l'IFI.
- ▶ Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers.

iSelection Patrimoine propose également des programmes immobiliers en Déficit Foncier, Malraux et Monuments Historiques.

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 éligibles au dispositif PINEL, en divisant le montant théorique annuel des loyers arrêtés dans l'étude locative à la date de la réservation par le prix d'acquisition toutes taxes comprises.

RENSEIGNEMENTS ET VENTES

www.iselection-patrimoine.com

04 92 15 25 08



iSelection Patrimoine, partenaire de l'ANACOFI, de la CNCEF et de l'IFEC.

  



ISELECTION PATRIMOINE

ORGANISME DE FORMATION AGRÉÉ, PARTENAIRE
PRIVILÉGIÉ POUR VOTRE **FORMATION CONTINUE**

Formations validantes ALUR lors des journées partenaires Anacofi

- **Bordeaux** : 7 octobre 2019
- **Rennes** : 13 novembre 2019
- **Lille** : 5 décembre 2019
- **Paris** : 12 décembre 2019

Formations éligibles (pour l'obtention de la carte T, IOBSP) avec l'organisme Alma Holding / Juriscampus

- **Aix-en-Provence** : 15 et 16 octobre 2019
- **Lyon** : 5 et 6 novembre 2019
- **Nantes** : 19 et 20 novembre 2019

Document publicitaire non contractuel - Ne pas
jeter sur la voie publique - 09-2019 Photos : D.R.,
Shutterstock

ISELECTION SAS - RCS Nice B 432 316 032 - Capital
social 2 577 822 € - 400 promenade des Anglais -
CS23150 - 06203 Nice Cedex 3

iSelection
P A T R I M O I N E