



DU NEUF POUR L'HABITAT

Invest'NEWS

SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

ÉDITION OCTOBRE 2016



INVESTIR EN PINEL

PAGE 2

INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ

PAGE 6

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE DE SERVICES

PAGE 9

Investir en PINEL

PRINCIPE

La loi Pinel consiste en une réduction d'impôt de **12 % du prix du logement si vous louez six ans, 18 % si vous louez neuf ans et 21 % si vous louez douze ans**. Cet avantage s'applique pour 2 logements au maximum par an, dans la limite de 300 000€ par foyer fiscal, et d'un plafond de 5 500€ / m². Au maximum, vous pouvez donc déduire 63.000 € sur douze ans.

Le dispositif Pinel est prolongé d'un an et prendra donc fin le **31 décembre 2017**.

AVANTAGES

- Le choix de la durée de location : 6, 9 ou 12 ans
- L'avantage de pouvoir louer à un ascendant ou à un descendant sous conditions
- Une imputation du déficit foncier possible dans la limite de 10 700 €.

CONDITIONS

INVESTISSEMENT DANS LE NEUF

Obligatoirement domiciliés fiscalement en France, vous devez investir dans un logement neuf vendu sous le régime de la TVA immobilière à **20 %**. Certains logements anciens sont éligibles au Pinel à condition d'avoir été refaits à neuf et d'être vendus en TVA immobilière.

LOCATION OBLIGATOIRE

Le Pinel étant réservé aux investissements locatifs dans le neuf, vous devez, pour profiter du dispositif, louer le logement à titre de résidence principale du locataire pendant **six, neuf ou douze ans**. Votre opération se place sous le régime fiscal des locations vides, ou régime des revenus fonciers. Vous signez donc un bail de trois ans avec votre locataire.

QUEL LOCATAIRE ?

Pour profiter de l'avantage fiscal, vous devez louer à des locataires dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds. Une condition qui n'en est pas vraiment une puisque le dispositif est ainsi fait que plus de 80 % des Français correspondent à ce critère.

DES LOYERS PLAFONNÉS

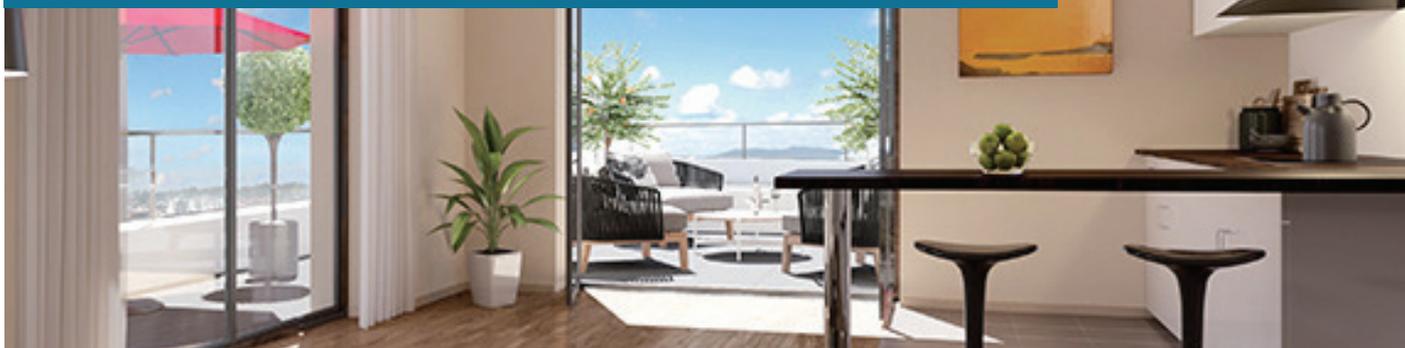
La défiscalisation Pinel n'est permise que si vous respectez des plafonds de loyers : de **8,75€ à 16,83€ / mètre² selon les zones concernées**. Ils sont inférieurs de 10 à 20 % par rapport aux loyers du marché libre, ce qui est largement compensé par les économies d'impôts.

OU INVESTIR?

Les investissements Pinel ne sont autorisés que dans les secteurs où l'offre locative est inférieure à la demande. Il s'agit de la région parisienne, des grandes métropoles de province et de la majorité des communes de plus de 50.000 habitants (zones A bis, A, B1 et une grande partie des communes de la zone B2).

Notre sélection de produits **PINEL**

GRAND ANGLE - ASNIÈRES-SUR-SEINE



ADRESSE : 146, boulevard Voltaire

LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2017

CATELLA

À L'ANGLE DU BOULEVARD VOLTAIRE ET DE LA RUE MOLIÈRE. La conception architecturale de la résidence permet de proposer des appartements contemporains allant du studio au 6 pièces duplex. Remarquablement bien desservie, vous bénéficierez à 200 mètres de la résidence, de plusieurs lignes de bus, du métro et des axes routiers permettant de rejoindre rapidement Paris et l'ensemble des réseaux Île-de-France.

- Zone Pinel : A bis
- Plafond loyer : 16,83 € / m²
- Rentabilité* : 3,80 %

1 pièce, 27 m ²	à partir de	192 000 €
2 pièces, 39 m ²	à partir de	237 000 € P
3 pièces, 61 m ²	à partir de	363 630 € P
4 pièces, 77 m ²	à partir de	467 976 € P

GRAPHIK - BEZONS



ADRESSE : 160, avenue Gabriel Péri

LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2018

LOGIC
L'EXIGENCE IMMOBILIÈRE

À SEULEMENT 15 MINUTES DE LA DÉFENSE. Organisée autour d'un agréable jardin paysager, "Graphik" vous propose des appartements spacieux et lumineux, déclinés du studio au 5 pièces, conçus pour votre plus grand confort. Ils sont prolongés pour la plupart d'un balcon, d'une loggia, d'une spacieuse terrasse ou d'un jardin privatif. Une adresse idéale proche des commerces, services et groupes scolaires.

- Zone Pinel : A
- Plafond loyer : 12,50 € / m²
- Rentabilité* : 4.63 %

1 pièce, 36 m ²	à partir de	143 000 €
2 pièces, 42 m ²	à partir de	170 000 € P
3 pièces, 57 m ²	à partir de	228 000 € P
4 pièces, 83 m ²	à partir de	328 000 € P

Notre sélection de produits **PINEL**

O'ŒUR - BAGNOLET



ADRESSE : avenue Gambetta rue Adelaïde Lahaye
LIVRAISON : 2^{ème} trimestre 2019



DANS LE CENTRE-VILLE DE BAGNOLET, AUX PORTES DU 20^{ÈME} ARRONDISSEMENT DE PARIS. Du studio au 5 pièces duplex, les appartements proposés à l'achat sont idéalement placés, à deux pas du nouvel Hôtel de Ville, du boulevard périphérique et du grand centre commercial Bel-Est. Un environnement parfait pour un investissement immobilier pérenne en première couronne, dans une zone de forte tension locative.

- Zone Pinel : A bis
- Plafond loyer : 16,83 € / m²
- Rentabilité* : %

1 pièce, 34 m ²	à partir de	225 000 €
2 pièces, 43 m ²	à partir de	281 000 € P
3 pièces, 73 m ²	à partir de	413 832 € P
4 pièces, 78 m ²	à partir de	449 720 € P

RÉSIDENCE DE STRASBOURG - AULNAY-SOUS-BOIS

EXCLUSIVITÉ



ADRESSE : 61-65, boulevard de Strasbourg
LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2016



LA RÉSIDENCE DE STRASBOURG EST SITUÉE EN PLEIN COEUR DE L'ACCUEILLANT QUARTIER DE NONNEVILLE. Située boulevard de Strasbourg, elle est à seulement deux minutes à pied de la Place du Général Leclerc. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité. Les murs briqués des balcons, donnent une personnalité au bâtiment et offrent un prolongement extérieur à la plupart des appartements.

- Zone Pinel : A bis
- Plafond loyer : 16,83 € / m²
- Rentabilité* : 3.41%

DERNIÈRES OPPORTUNITES :		
2 pièces, 46 m ²	à partir de	215 000 €
3 pièces, 62 m ²	à partir de	255 000 €
4 pièces, 126 m ²	à partir de	570 000 €

Notre sélection de produits **PINEL**

RIVE WEST - RENNES



ADRESSE : 30 rue Bourgault Ducoudray

LIVRAISON : 1^{er} trimestre 2019

nexity

LE QUARTIER NORD ST-MARTIN EST RECHERCHÉ, L'ADRESSE RUE DUCOUDRAY EST APPRÉCIÉE. Devenez propriétaire de votre appartement du studio au 4 pièces avec vue sur le canal à deux pas de la place de Bretagne. Les prestations de standing vous apporteront confort et douceur de vie. Chaque appartement dispose soit d'une terrasse ou d'un balcon.

- Zone Pinel : B1
- Plafond loyer : 10,07 € / m²
- Rentabilité* : 3,50 %

1 pièce, 36 m ²	à partir de	162 500 €	
2 pièces, 40 m ²	à partir de	199 500 €	
3 pièces, 73 m ²	à partir de	272 500 €	P
4 pièces, 79 m ²	à partir de	444 500 €	P

KANJI - LYON 8



ADRESSE : 60 avenue Marius Berliet

LIVRAISON : 3^{ème} trimestre 2017

Bouygues Immobilier

SITUÉE DANS LE NOUVEAU QUARTIER DE COEUR 8E MONPLAISIR. Avec 2 lignes de tramway à 3 minutes à pied, les commerces de l'Avenue des Frères Lumières sont à 10 minutes à pied, crèche et école dans l'emprise du quartier, Kanji est LA résidence phare pour devenir propriétaire à Lyon. Kanji propose un univers dans lequel l'effervescence d'un nouveau quartier à vivre se conjugue à une résidence tournée vers le bien-être.

- Zone Pinel : A
- Plafond loyer : 12,50 € / m²
- Rentabilité* : 3,50 %

2 pièces, 36 m ²	à partir de	191 700 €	P
3 pièces, 62 m ²	à partir de	290 899 €	P
4 pièces, 91 m ²	à partir de	448 655 €	P
5 pièces, 102 m ²	à partir de	483 240 €	P

Investir en **NUE-PROPRIÉTÉ**

SÉCURISER UNE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Vous faites l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété en bénéficiant d'une décote sur le prix en pleine propriété comprise entre 30% et 40%. L'usufruit est acquis par un bailleur privé ou social pendant une durée fixe de 15 à 17 ans en fonction de l'opération immobilière. Au terme de l'usufruit vous récupérez la pleine propriété du bien immobilier et les revenus.

PROCESSUS D'ACQUISITION :

1. Vous achetez un bien immobilier de qualité, pour un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété.
2. Pendant la durée du démembrement, vous ne supportez aucune dépense de travaux et de charges.
3. Le bailleur-usufruitier assure la gestion locative et l'entretien de l'immeuble (parties communes et privatives, petits et gros travaux) pendant toute la durée de l'usufruit.
4. Au terme de l'opération, généralement de 15 ans, vous devenez automatiquement et sans frais plein propriétaire. Vous pouvez alors vendre, louer ou occuper le bien immobilier.

MODÈLE DE VALORISATION :

Vous bénéficiez, sur toute la période d'investissement, d'un double effet de levier :

Une valorisation mécanique liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété.

Une valorisation immobilière liée au marché dans des secteurs en tension foncière.

OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT :

- Se constituer un patrimoine à moindre coût dans des emplacements de qualité.
- Percevoir les loyers immédiatement, à l'acquisition, sous forme de réduction de prix : une rentabilité moyenne nette de 3,47 % à immobilier constant pendant 15 ans.
- N'avoir aucun aléa locatif pendant 15 ans.
- Ne pas générer de fiscalité (ni IR/ni ISF/ni CSG-CRDS/ni taxe foncière).
- Optimiser sa fiscalité actuelle en gommant ses revenus fonciers avec les intérêts d'emprunts
- Réduire son assiette ISF.
- Transmettre son patrimoine en bénéficiant d'une assiette réduite (transmission de la seule nue-propriété) et d'un barème fiscal favorable pour un bien grevé d'un usufruit à durée fixe (art. 669 II CGI.)

NEUTRALISER SA FISCALITÉ

- **Optimisation ISF** : La nue-propriété n'étant pas un actif taxable à l'ISF, l'investisseur voit son patrimoine taxable à l'ISF allégé du montant d'acquisition du bien en nue-propriété.
- **Optimisation IR (revenus fonciers)** : réduction pour un investissement réalisé à crédit. Les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien en nue-propriété sont déductibles des revenus fonciers existants par ailleurs ou des 10 ans à venir (art.31 I 1* du CGI).
- **Limites et plafond** : les produits en nue-propriété ne sont pas concernés par le plafonnement des niches fiscales (application de la fiscalité de droit commun sur les revenus fonciers).

Notre sélection de produits **NUE-PROPRIÉTÉ**

L'ÉCLAT DU LAC - ENGHIEN-LES-BAINS

PRIX EN TVA 5.5 %



ADRESSE : 9-11Bis rue du Temple

LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2018



DANS UN CADRE PRIVILÉGIÉ À SEULEMENT 10 KM DE PARIS. Proche du centre-ville, des commerces, du Lac et du Casino, la résidence L'Éclat du Lac est composée de 33 logements en nue-propiété, du studio au 2/3 pièces. Une architecture élégante et pérenne pour un investissement serein. Le soin du détail pour vous apporter un confort optimal.

- Durée du démembrement : 15 ans
- Valorisation de la nue-propiété : 60 %
- Prix moyen m² en nue-propiété : 4 009 €
- Prix moyen m² en pleine propriété : 6 682 €

DERNIÈRES OPPORTUNITES

1 pièce, 30 m ²	à partir de	123 330 €
3 pièces, 41 m ²	à partir de	155 130 €

LES TERRASSES DU FORT - NOGENT-SUR-MARNE



ADRESSE : Boulevard de Strasbourg

LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2017



À 5 MINUTES DU CENTRE VILLE ET PROCHE DU BOIS DE VINCENNES. Devenez propriétaire en nue-propiété d'un appartement dans une résidence de standing s'ouvrant sur un magnifique jardin en cœur d'îlot. Cette résidence contemporaine de standing propose des appartements neufs du studio aux 4 et 5 pièces familiaux avec jardins privés, terrasses ou balcons.

- Durée du démembrement : 17 ans
- Valorisation de la nue-propiété : 56 %
- Prix moyen m² en nue-propiété : 3 782 €
- Prix moyen m² en pleine propriété : 6 753 €

DERNIÈRES OPPORTUNITES :

2 pièces, 39 m ²	à partir de	151 000 €
3 pièces, 55 m ²	à partir de	211 000 €

Notre sélection de produits **NUE-PROPRIÉTÉ**

LE CENTRAL - LEVALLOIS-PERRET



ADRESSE : 60-64, rue Jules Guesde

LIVRAISON : ANCIEN

GRUPE
Novaxia

EN PLEIN CENTRE-VILLE. La résidence Le Central bénéficie de nombreux services de proximité accessibles à pied : les commerces tels que le célèbre centre commercial So Ouest (5 minutes), ainsi que de nombreux parcs et des infrastructures culturelles et sportives comme le square Edith-de-Villepin (4 minutes) ou encore le complexe sportif Louison Bodet (12 minutes).

- Durée du démembrement : 15 ans
- Valorisation de la nue-propriété : 60 %
- Prix moyen m² en nue-propriété : 5 523 €
- Prix moyen m² en pleine propriété : 9205 €

1 pièce, 33 m ²	à partir de	190 100 €	
3 pièces, 65 m ²	à partir de	317 700 €	P
4 pièces, 80 m ²	à partir de	403 300 €	P
5 pièces, 105 m ²	à partir de	642 300 €	P

CARRÉ JULES VERNE - LEVALLOIS-PERRET



ADRESSE : 3/5/7, rue Jules Verne

LIVRAISON : 2^{ème} trimestre 2018


LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

À 400 MÈTRES DE LA GARE DE CLICHY-LEVALLOIS. Les résidents profiteront de tous les équipements nécessaires : crèches, écoles, médiathèque, espace culturel, piscine, complexe sportif, et le centre commercial So Ouest. Vous bénéficierez de prestations de standing. Les intérieurs dévoilent des espaces de vie chaleureux et harmonieux. La plupart des séjours se prolonge sur de beaux balcons, loggias ou terrasses.

- Durée du démembrement : 17 ans
- Valorisation de la nue-propriété : 56 %
- Prix moyen m² en nue-propriété : 4 308 €
- Prix moyen m² en pleine propriété : 7.693 €

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS :			
3 pièces, 59 m ²	à partir de	268 400 €	
4 pièces, 86 m ²	à partir de	364 000 €	

Investir dans une RÉSIDENCE DE SERVICES

PRINCIPE

- Vous achetez un appartement que vous confiez en location meublée à un gestionnaire exploitant la résidence.
- Ces appartements sont situés au choix dans une résidence de services pour étudiants, une résidence de tourisme classée, une résidence de services affaires, une résidence pour seniors ou un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)
- Vous signez un bail commercial avec le gestionnaire conjointement à l'acquisition,
- La location est entièrement assurée par le gestionnaire, qui vous garantit un loyer, quelle que soit l'occupation effective de l'appartement.
- Fiscalement, le Loueur en Meublé louant des locaux d'habitation meublés, il est imposé pour ses loyers dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

AVANTAGES

- **Des revenus garantis**, indexés et nets de nombreuses charges
- **La TVA est récupérable sur le prix d'achat**, soit une économie rapide de 20 %
- **Une fiscalité sur les revenus locatifs très avantageuse** : à ce titre sont déductibles les intérêts d'emprunt, les différentes charges, la taxe foncière... et surtout vous pouvez amortir le bien et déduire cette charge comptable.
- Une gestion de votre appartement **entièrement déléguée**.

LES 4 ÉTAPES DU LMNP

1 LA PHASE D'ACQUISITION	2 LA PHASE DE RENDEMENT TOUT OU PARTIE DÉFISCALISÉ	3 LA PHASE DE RENDEMENT À FISCALITÉ ALLÉGÉE	4 LA PHASE DE RENDEMENT TOUT OU PARTIE DÉFISCALISÉ
De 0 à 15 ans (suivant la durée du financement)	De 10 à 20 ans après la phase 1	Au delà de 30 ans	À tout moment
Les loyers financent en grande partie le remboursement du prêt	Le prêt ayant permis l'acquisition est soldé, les amortissements mis en report, permettent d'alléger ou d'effacer la fiscalité sur les loyers	Les amortissements sont épuisés. Le régime des micro-BIC offre un abattement forfaitaire de 50% sur les loyers	Vous pouvez revendre votre bien à un acquéreur qui béné- ficiera des mêmes avantages que ceux dont vous avez bénéficié
Un financement facilité	Des revenus défiscalis- és pour la retraite	Des revenus à fiscalité allégée pour la retraite	Une revente facilitée

Notre sélection de produits LMNP

RÉSIDENCE D'AFFAIRES - ROSA PARKS - PARIS 19



ADRESSE : Rue Gaston Tessier

LIVRAISON : 1^{er} trimestre 2017

iSelection
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

UN PROJET D'ENVERGURE. La station de RER Rosa Parks représente un équipement majeur de transport pour ce secteur en pleine transformation urbaine. La station de métro Corentin Cariou à proximité permet de rejoindre les principaux centres d'intérêt de Paris : une solution idéale pour les actifs de passage à Paris. Très belles prestations dans la résidence, pour les futurs résidents.

- **Bail commercial :** 9 ans fermes et renouvelable
- **Fiscalité :** Amortissement / Censi-Bouvard
- **Rentabilité :** 4,00 % HT/HT

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS :

1 pièce, 22 m ²	à partir de	133 200 €
2 pièces, 27 m ²	à partir de	201 750 €

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE - AVANT-GARDE - PARIS 19



ADRESSE : 12 rue Curial

LIVRAISON : 3^{ème} trimestre 2018

nexity

DÉCOUVREZ LE CHARME D'UN QUARTIER QUI BOUGE ET SE RÉINVENTE. Devenez propriétaire dans une résidence d'exception située face au Centquatre, établissement culturel de la Ville de Paris, et à 350 mètres du métro Riquet (ligne 7). La résidence profite également d'un grand jardin paysager en coeur d'îlot. Les appartements d'Avant-Garde constituent une opportunité unique d'investir à Paris.

- **Bail commercial :** 9 ans fermes et renouvelable
- **Fiscalité :** Amortissement / Censi-Bouvard
- **Rentabilité :** 3,79 % HT/HT

1 pièce, 17 m ²	à partir de	152 368 €
2 pièces, 23 m ²	à partir de	201 537 €

Notre sélection de produits LMNP

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE - NEO STUDY - CRÉTEIL



ADRESSE : 120 av du Maréchal Foch - 94000 Créteil

LIVRAISON : 3^{ème} trimestre 2017



TRANSFORMATION DU SITE INDUSTRIEL PERNOD EN QUARTIER RÉSIDENTIEL DURABLE LABELLISÉ BIO-DIVERCITY. Néo-Study est une résidence étudiante de 139 chambres meublées avec des espaces communs (cafétéria, salle de gym, lingerie ...). Située au cœur de tous les avantages (à proximité des universités, des transports, de Paris ...), la résidence Néo-Study vous fait profiter de loyers garantis et d'une fiscalité très attractive.

- **Bail commercial** : 9 ans fermes et renouvelable
- **Fiscalité** : Amortissement // Censi-Bouvard
- **Rentabilité** : 4,09 % HT / HT

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS :

1 pièce, 23 m² à partir de 137 540 €

RÉSIDENCE D'AFFAIRES - SUITE HOME DES BERGÈRES - PUTEAUX



ADRESSE : 95 avenue du Général de Gaulle

LIVRAISON : 2^{ème} trimestre 2018



À DEUX PAS DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA DÉFENSE, AU CŒUR DU NOUVEL ÉCO-QUARTIER DES BERGÈRES. La résidence associe tous les services d'une résidence hôtelière de prestige, entre autres, accueil 24h/24, bagagerie, food-corner, lingerie, salon, salle de petit déjeuner, salle de réunion, etc. Composé de 150 logements neufs allant du studio au 2 pièces, répartis sur 7 étages, ce programme immobilier neuf offre tous les atouts de confort actuel.

- **Bail commercial** : 9 ans fermes et renouvelable
- **Fiscalité** : Amortissement // Censi-Bouvard
- **Rentabilité** : 3,94 % HT / HT

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS :

1 pièce, 24 m² à partir de 240 120 €

1 pièce, 27 m² à partir de 265 680 €

1 pièce, 29 m² à partir de 285 600 €

LOI PINEL 2016-2017

Profitez-en pour faire
2 investissements !*



* Attention, le non respect de l'engagement de location entraîne la perte de l'incitation fiscale.

Impression : emagimmco. RCS Bayonne 818 224 289. www.emagimmco. Imprimé en U.E. Ne pas jeter sur la voie publique.



... Et réduire vos impôts
jusqu'à **105 000 € sur 12 ans**

PIERRE INVEST PARIS OUEST

40, rue des Poissonniers
92200 Neuilly-sur-Seine

01 55 62 02 03



PONT DE NEUILLY

PIERRE INVEST PARIS-EST

16, rue Brochant
75017 Paris

01 42 29 36 46



BROCHANT

PIERRE INVEST GRAND PARIS

30, rue Brochant
75017 Paris

01 43 13 24 65



BROCHANT



Réalisez votre projet immobilier avec pierreinvest.fr :
90% de nos clients nous recommandent !

* Taux de recommandation attribué par 102 clients à la date du 21/09/2016
Adhérent à Opinion System enregistré sous le n°92 0892