



LA VILLE ET LE SITE 

# Métropole Atlantique



## CITÉ DES DUCS DE BRETAGNE

«Neptune favorise les voyageurs», proclame le blason de la Ville. Du plus illustre des corsaires, Jacques Cassard, au plus célèbre des écrivains, Jules Verne, Nantes est une ville riche en histoire, de l'aventure industrielle et technologique, de la conserverie et de la biscuiterie...

Ville au patrimoine architectural d'exception et à la gastronomie renommée, se distingue par sa qualité de vie et son environnement.

Ancienne capitale de la Bretagne, aujourd'hui capitale des Pays-de-la-Loire, Nantes se situe au centre d'une agglomération de plus de 500 000 habitants qui constitue Saint-Nazaire avec la métropole du grand Ouest de la France.



## DES VOIES DE COMMUNICATIONS EXEMPLAIRES

Ville de l'estuaire de la Loire, point de passage entre la Bretagne, la Vendée et le Poitou, prédestinée aux échanges et aux dialogues, Nantes et ses quartiers bénéficient aujourd'hui d'un large réseau de transports et de communication performant : aéroport international, liaisons TGV...

C'est la ville française qui, la première, a réhabilité le tramway pour en faire un outil moderne au service du public : 80 millions de voyageurs par an.

**AZUR**  
InterPromotion  
Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)





# 1<sup>er</sup> pôle économique du Grand Ouest

L'essor économique et l'attractivité du territoire pour les entreprises et les salariés l'ont imposé comme le premier pôle économique du Grand Ouest.

Signe de cette vitalité économique, quatre pôles de compétitivité impliquant directement la Métropole Nantes Saint-Nazaire ont été labellisés par l'Etat :

- EMC2,
- Atlantic Biotherapies,
- Génie Civil Eco-construction,
- Images et Réseaux.

## **NANTES, TERRE D'ACCUEIL DES ENTREPRENEURS**

Nantes Métropole attire, et pas seulement, de nouveaux habitants. L'agglomération nantaise s'est imposée comme une place économique majeure en France et une destination privilégiée pour les entreprises en recherche d'une implantation dans le Grand Ouest.

Avec plus de 33 000 établissements et 274 500 emplois, la capitale des Pays de la Loire affiche un réel dynamisme économique. En près de dix ans, plus de 60 000 emplois ont été créés sur le territoire.

L'agglomération nantaise a su préserver un tissu économique équilibré où la diversité des activités, tertiaires (services informatiques, biotechnologies, activités financières...) et industrielles (aéronautique, agroalimentaire, matériaux-mécanique...), fait la richesse du territoire.

## **VILLE UNIVERSITAIRE DE PREMIER PLAN**

Avec 51 000 étudiants dont 34 000 à l'université, Nantes Métropole est devenue un pôle d'enseignement supérieur majeur. Le territoire offre un panel de formations considérable dans de nombreux domaines. Un véritable atout pour les étudiants et un réservoir de compétences reconnu pour les entreprises locales. Terre d'innovation, la métropole nantaise dispose également d'un haut potentiel de recherche qui s'appuie notamment sur les pôles d'excellence du territoire.



OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES

# Un quartier actif



Ocean Break

OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES

# Vues aériennes du site



OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES

### Vues aériennes du site





OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES



# Photos du site

Voie d'accès à la résidence



Voie d'accès à la résidence : Rue de Grande-Bretagne



Voie longeant le foncier



OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES

# Photos du site



Une vue du foncier (1)



Une vue du foncier (2)



# Photos du site



La vue arrière au foncier



Le bâtiment industriel environnant



## Photos du site



L'environnement résidentiel (1)



L'environnement résidentiel (2)



OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES



# Photos du site



Le Campus universitaire de Nantes



Audencia Nantes - Ecole de Management





OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES



Ligne du Tramway



## Photos du site



Cœur historique de Nantes



L'Hôtel de Ville

## Les atouts du programme

### LMNP ETUDIANT : OCEAN BREAK

- Rentabilité : 4.3% sur prix packagé
- Eligibilité au dispositif CENSI BOUVARD
- Récupération de la TVA sous 6 mois à compter du démarrage de l'exploitation commerciale (mise à disposition du bien)
- Economie fiscale de 25% sur le prix HT packagé et ce sur 9 ans, en réduction d'impôt
- TAGERIM PROMOTION est le promoteur de la résidence
- TAGERIM SERVIMMO est l'exploitant, conformément à nos pratiques usuelles

L'acquisition de logements à vocation de bail commercial se fonde exclusivement sur la perception du loyer, dont la pérennité relève de la parfaite administration comptable de l'exploitant.

De par l'origine et la destination des biens proposés en résidences de services, l'investissement diffère d'une opération immobilière traditionnelle où l'intuition encouragerait l'acte d'achat.

L'usage et la destination du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel prévaut sur le raisonnement purement immobilier du support. En tant que générateur de bénéfices commerciaux, l'investissement se justifiera par la prévalence commerciale : une activité étudiante sur un secteur étudiant.

Le projet repose sur la qualité de l'exploitant et de son bail et non sur la valorisation intrinsèque du bien immobilier (adresse, issue revente).

Administrateur de biens depuis plus de 30 ans, le Groupe TAGERIM et ses filiales conditionnent ses choix à la clientèle locale de location.

La rentabilité pour nos investisseurs est garantie par bail commercial de 9 ans incompressible et reconductible, revalorisé sur l'ICC ou l'ICL suivant le programme.



# Les atouts du programme

## EN RÉSUMÉ :

### A 45 MN DE L'Océan Atlantique, LA Cité des Ducs de Bretagne

- Métropole du Grand Ouest et sixième commune la plus peuplée de France avec 300 000 habitants, Nantes occupe le 1er rang des villes françaises pour son attractivité et sa qualité de vie.
- A ¼ d'heure des plages de Pornic et à ¾ d'heure de la Baule-Escoublac, Nantes est appelée «métropole verte et bleue».
- Nantes est reconnue en 2004 comme la ville la plus agréable d'Europe.
- Un modèle de développement équilibré pour une ville cosmopolite

## LES 7 ATOUTS DU PROGRAMME

**ATOUT 1 :** Un investissement sécurisé : La force du groupe TAGERIM

**ATOUT 2 :** Aucun apport initial, un effort d'épargne proche de l'autofinancement

**ATOUT 3 :** Un bassin d'emploi dynamique

**ATOUT 4 :** Nantes, classée Zone B1, ville jeune et étudiante ( + de 47 000 étudiants)

**ATOUT 5 :** 4 pôles de compétitivité : moteurs de croissance et d'emplois

**ATOUT 6 :** Une croissance démographique dopée par l'accessibilité

**ATOUT 7 :** OCEAN BREAK : A 10 min du campus, à proximité de toutes les infrastructures étudiantes (Bus, commerces, Mc Donald, tramway)

### ■ ATOUT 1

#### UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ : LA FORCE DU GROUPE TAGERIM

La résidence sera administrée par TAGERIM SERVIMMO, filiale du groupe TAGERIM.

La performance du groupe repose sur :

- L'histoire du groupe (présent dans l'administration de biens depuis 30 ans)
- La reconnaissance institutionnelle du groupe (5ème administrateur de biens)
- Solidité financière du groupe (soutien des groupes bancaires)

### ■ ATOUT 2

#### UN EFFORT D'ÉPARGNE EN AUTOFINANCEMENT

Les charges (emprunt et impôt foncier) sont compensées par la double incidence fiscale et le loyer net mensuel.

### ■ ATOUT 3

#### UN BASSIN D'EMPLOI DYNAMIQUE

- 3<sup>ème</sup> bassin pour la création d'emplois en 2007
- 2<sup>ème</sup> rang des métropoles françaises sur la période 2001-2008 (+14,5%)
- En 10 ans : + de 60 000 emplois créés

### ■ ATOUT 4

#### NANTES, CLASSÉE ZONE B1, VILLE JEUNE ET ÉTUDIANTE

Nantes compte 48 500 jeunes résidents âgés de 16 à 25 ans ainsi que 47 000 étudiants dont 34 000 à l'université.

La ville accueille des établissements privés et publics tels que :

- Audencia (Ecole de Management)
- Ecole centrale de Nantes
- Ecole des Mines de Nantes
- Ecole régionale des Beaux-arts
- Ecole Brassart

### ■ ATOUT 5

#### 4 PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ MOTEURS DE CROISSANCE ET D'EMPLOIS

--> 4 pôles de compétitivité impliquent la métropole Nantes - Saint-Nazaire :

**Pôle EMC2 :** ensembles métalliques et composites complexes :

- 80 PME/PMI
- 35 partenaires scientifiques (Airbus, DCNS, ACI, Bénéteau)



# Les atouts du programme

### Atlantic biothérapies :

- 40 entreprises ou laboratoires (VIVALIS)

### Pôle Génie civil :

- Entreprises du bâtiment, du génie civil ou de la voirie

### Pôle Images et réseaux :

- Entreprises spécialisées dans les nouveaux modes de diffusion de l'image

### ■ ATOUT 6 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DOPÉE PAR L'ACCESSIBILITÉ

La multiplicité des réseaux de transports active l'implantation économique :

--> Accès au boulevard périphérique :

- Au nord, A844
- A l'ouest, RN844
- Au sud, RD 145 et RD 844
- A l'est, RN249

--> Aéroport international

--> Gare TGV

### ■ ATOUT 7 OCEAN BREAK: UN EMPLACEMENT IDÉAL

Toutes les infrastructures se conjuguent pour pérenniser le confort des étudiants :

- lignes de bus
- lignes de tramway
- écoles d'enseignement supérieur
- université
- commerces de proximité (restauration rapide, bibliothèque..) ... à 5 min de la résidence.
- Bornes bicloo (équivalent du vélib).

A proximité de la résidence :

- Lignes de bus : n°71 Arrêt « Castorama » à 20 mètres
- Ligne de tramway : n°1 Arrêt « Carrefour » à 200 mètres
- Supérette LIDL
- Hypermarché Carrefour
- Restauration rapide

## I. ETUDE QUALITATIVE

### 1. L'EMPLOI

Nantes s'impose comme le 1er pôle économique du Grand Ouest.  
--> Création de 60 000 emplois salariés (entre 1997 et 2007), soit un taux de croissance de 33% en 2009.

Les principaux employeurs :

- CHU de Nantes
- Services municipaux
- Semitan
- Airbus
- Arcelor packaging
- Société Générale
- Saunier Duval
- Alcatel
- Bouygues Telecom
- Waterman
- BN
- Altadis

L'économie Nantaise se concentre autour de 2 secteurs :

- Le tertiaire
- L'industrie

### A- LE TERTIAIRE

--> 174 000 emplois salariés

--> 8 emplois sur 10 sont concentrés sur les services

--> 30 000 entreprises

#### 1- TIC-Telecoms :

- 680 établissements
- 16 640 emplois

#### 2 - Activités financières :

- 2<sup>ème</sup> place financière en région
- 573 établissements
- 11 280 emplois
- Etablissements bancaires, compagnies d'assurance, d'investissement et financement



OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES

## Les atouts du programme

### 3. Centres de relation clients :

- 60 centres de relations clients
- 3 000 salariés

### 4. Logistique /transport :

- 13 450 emplois
- 440 établissements

### 5. Commerce de gros :

- 1 220 établissements
- 15 275 emplois
- Taux de croissance de l'emploi : 12%

Entreprises : Système U Ouest, Auchan, Carrefour, Décathlon

### 6. Commerce de détails :

- 2 120 établissements
- 19 400 salariés
- Taux de croissance de 31%

## B- L'INDUSTRIE

- > 44 700 emplois
- > 2 540 établissements

### 1 - Agroalimentaire

- 500 établissements
- 6 000 emplois

Entreprises : LU, BN, Tipiak, Nestlé, Charal

### 2 -Nautisme

1<sup>er</sup> marché nautique français

La métropole Nantes – Saint Nazaire est située au cœur de la façade atlantique où se concentrent 80% des chantiers nautiques.

### 3 - Matériaux - Mécanique

- Industries mécaniques
- Plasturgie
- Matériaux composites
- Emballage
- Négoce
- Industrie du bois

- > 15 460 salariés
- > 600 établissements

## 2. L'ENSEIGNEMENT À NANTES

Nantes recense 47 000 étudiants (+ 70% en 15 ans) déployés sur :

- > L'Université (32 000 étudiants)
- > 3 200 élèves ingénieurs

Grandes écoles :

- Ecole des Mines
- Ecole centrale
- Institut catholique des arts et métiers
- Ecole polytechnique de l'université de Nantes
- Ecole de management (Audencia)
- Ecole supérieure du Bois
- Ecole nationale de vétérinaire

## 3. CONFORT ET PROXIMITÉ : RUE DE GRANDE BRETAGNE

La résidence OCEAN BREAK se situe rue de Grande Bretagne, dans un environnement étudiant et commerçant. L'avenue de Grande Bretagne bénéficie d'un emplacement idéal à proximité d'un centre commercial (Carrefour, Mc Donald's), à 5 min du stade de la Beaujoire et à 10 min du Campus de l'université de Nantes.

Les commerces et dessertes de Bus offrent un confort immédiat :

- **Exemple de commerces** : Carrefour, Centre Leclerc, restaurants
  - **Lignes de bus** : N°71. Arrêt Castorama
- Trajet bus : n°71 + n°72 de la résidence au campus.

## 4. LES TRANSPORTS ET L'ACCESSIBILITÉ

Le réseau routier :

Nantes se place à :

- Moins d'1h d'Angers
- 1h de Rennes
- 2h de la Rochelle
- 45 Min de Niort
- 3 h de Bordeaux



## Les atouts du programme

### **Chemin de fer :**

Le TGV place Nantes à :

- 2h de Paris : 1 TGV par heure
- 4h de Lyon
- 4h30 de Bruxelles
- 5h55 de Londres

### **Tramway :**

Nantes dispose d'un réseau de 40km : le plus long réseau français.

### **Transport aérien :**

L'aéroport international de Nantes est relié directement aux aéroports de :

- Londres
- Milan
- Genève
- Montréal

--> 16 destinations nationales en vol direct

--> 4 rotations quotidiennes vers Roissy

--> **Il accueille 2 millions de voyageurs par an.**

### **Projet :**

Aéroport de Notre Dame des Landes.

Les travaux débuteraient en 2011 avec une mise en service en 2015.

## **5. LE STANDING DU PROGRAMME**

Résidence sécurisée corrélant confort et rentabilité, la résidence OCEAN BREAK se compose d'1 Bâtiment en R+4 avec parkings en sous sol et aériens.

Cette résidence répond d'une demande locative significative au sein d'un périmètre sécurisé dans une commune accueillante et dotée de toutes infrastructures de confort.

Les appartements (T1 et T2) intègrent les aménagements des cuisines et salles de bains.

La résidence offre les prestations de service : lingerie/laverie et accueil.



OCEAN BREAK  
LMP / LMNP

44  
NANTES

## Les atouts du programme

### II. ETUDE DE MARCHE LOCATION ET VENTE

Les offres de T1 et T2 en immobilier de standing neuf LMNP, localisés à Nantes avoisinent les 3 000 €/m<sup>2</sup>.

#### **Principes fondamentaux de la loi CENSI BOUVARD :**

- L'investisseur s'engage à louer le bien meublé pendant 9 années
- La location du logement doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure
- La réduction d'impôts s'applique dans la limite des 300 000 € d'investissement par an sur un ou plusieurs logements (soit 75 000 € de réductions d'impôts)
- La réduction d'impôts de 25% concerne les investissements réalisés en 2009 et 2010  
Pour les investissements réalisés en 2011 et 2012, la réduction d'impôts sera de 20%
- Comme pour le LMNP classique, l'investisseur peut bénéficier de la récupération de la TVA et les revenus de la location, meublée sont imposables dans la catégorie des BIC
- La loi LMNP « BOUVARD-CENSI » n'est soumise à aucun zonage comme peuvent l'être les lois Scellier 2009

#### **---> CETTE LOI DOUBLE L'AVANTAGE FISCAL :**

- **Déduction directe de TVA à laquelle vient s'ajouter l'application des règles BIC**
- **Réduction fiscale de 25% de la valeur packagée**

#### **Rappel des prix acte en mains TAGERIM :**

##### **Les prix TAGERIM « Acte en mains » comprennent :**

- Le logement
- Le mobilier
- Les annexes (parking)
- Les frais d'acte de prêt
- Les frais d'acte notariés
- Les intérêts d'emprunt jusqu'à la livraison (intérêts intercalaires)
- Les frais de procuration
- Les frais de dossier bancaire plafonnés à 460 €
- Participation aux frais de règlement de copropriété

OCEAN BREAK  
LMP / LMNP44  
NANTES

## Les atouts du programme

### 1. VENTE DANS L'IMMOBILIER NEUF

Dans l'immobilier NEUF livré ou en l'état futur d'achèvement, la gamme de prix du secteur se situe aux environs de 3 000 €/m<sup>2</sup> hors frais d'acquisition.

• **Appartements de standing en l'état futur d'achèvement** : prix hors parking, hors frais d'acquisition, hors équipements :

Programme Einstein II à Nantes (LMNP) : Prix HT, hors parking, hors frais d'acquisition

| TYPE                       | SURFACE M <sup>2</sup> | PRIX (€) HT |
|----------------------------|------------------------|-------------|
| T1                         | 20                     | 76 333      |
| T2                         | 32                     | 129 095     |
| <b>MOYENNE : 102 714 €</b> |                        |             |

Programme Eole 3 (LMNP) : Prix HT, hors parking, hors frais d'acquisition

| TYPE                      | SURFACE M <sup>2</sup> | PRIX (€) HT |
|---------------------------|------------------------|-------------|
| T1                        | 20,01                  | 95 640      |
| T1                        | 19,66                  | 90 840      |
| <b>MOYENNE : 93 240 €</b> |                        |             |

**Le programme : OCEAN BREAK : les prix « Acte en mains » (cf paragraphe « rappel des prix acte en mains »)**

La résidence OCEAN BREAK se commercialise en moyenne au budget TTC acte en mains de :

| TYPE                           | SURFACE M <sup>2</sup> | PRIX (€) TTC |
|--------------------------------|------------------------|--------------|
| T1                             | 19,95                  | 109 000      |
| T1                             | 20,35                  | 117 000      |
| T1                             | 20,70                  | 118 000      |
| T1                             | 21,50                  | 119 000      |
| T1                             | 22,95                  | 120 000      |
| <b>MOYENNE : 116 600 € TTC</b> |                        |              |



## Les atouts du programme

| TYPE                           | SURFACE M <sup>2</sup> | PRIX (€) TTC |
|--------------------------------|------------------------|--------------|
| T2                             | 29,20                  | 169 000      |
| T2                             | 29,45                  | 169 000      |
| T2                             | 29,95                  | 169 000      |
| <b>MOYENNE : 169 000 € TTC</b> |                        |              |

### CONCLUSION :

Les prix TAGERIM sont compétitifs ; ils comportent un parking pour chaque lot et les frais notariés.

NB : Les comparaisons sont fiables à condition de respecter une équivalence de critères de standing, prestations et contenu exhaustif du prix.

## 2. PRIX DE LOCATION DANS L'IMMOBILIER NEUF - ZONE B1

Les loyers prévisionnels de la résidence sont calculés au juste prix de 320 € TTC à 475 € TTC pour les T1 et 475 € TTC pour les T2, respectant à la fois le principe du dispositif LMNP Censi Bouvard et le pouvoir d'achat local.

**- Une forte demande de T1 et T1 bis est constatée sur une population d'étudiants.**

----> 47 000 étudiants sur Nantes

Les prix TAGERIM émis en février 2010 correspondent actuellement à une réalité locale.

Nos exemples émanent de résidences en immobilier neuf ou récent (LMNP), situés sur le secteur de Nantes :

| TYPE | SURFACE M <sup>2</sup> | PRIX LOYER HC (€) |
|------|------------------------|-------------------|
| T1   | 20                     | 463               |
| T1   | 18                     | 360               |
| T1   | 19                     | 492               |
| T1   | 20                     | 410               |
| T1   | 21                     | 463               |
| T1   | 23                     | 525               |

**Sources :** FNAIM / EXPLO-RIMMO / SELOGER / LOGIC IMMO / L'EXPRESS /

NB : Les comparaisons sont fiables à condition de respecter une équivalence de critères de standing et prestations.

# ELIGIBILITE « OCEAN BREAK » :

- STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL
- REGI PAR BAIL COMMERCIAL TAGERIM SERVIMMO
- DISPOSITIF CENSI-BOUVARD : 9 ANS

# NOTRE PRIX EST PACKAGE

- Logement
- Annexe(s) parking(s)
- Frais d'acte notarié
- Frais d'acte de prêt
- Frais de procuration notariée
- Frais de dossier bancaire : 460 € Max
- Intérêts intercalaires sans plafond
- Equipements mobiliers du logement
- Participation à la rédaction du règlement de copropriété

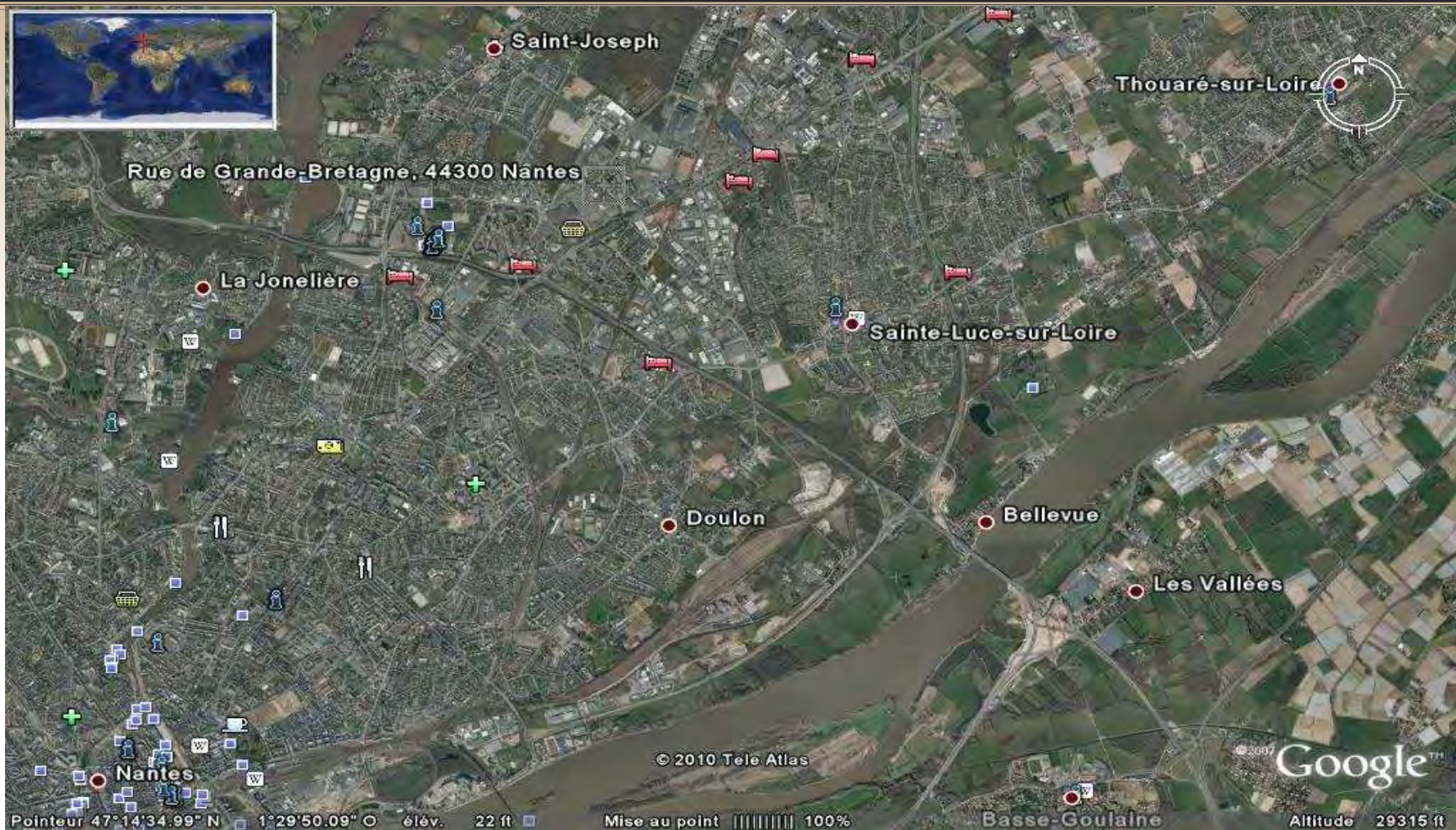
# VENTILATION DU PRIX

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Frais d'acte notarié   | 3%                            |
| Frais d'acte de prêt (hypothèque, ppd ou ccl)  | 1,5%                          |
| Intérêts intercalaires + Frais de dossier bancaire   | 3%                            |
| Mobilier au sens légiféré (lit, table, table de chevet, bureau, cuisine équipée, salle de bains aménagée...) | 3500 €                        |
| Frais de dossiers bancaires et frais de procuration  | 0,5%                          |
|  | <b>TOTAL :</b> 8% +<br>3500 € |

# BAIL COMMERCIAL TAGERIM SERVIMMO

- Bail de 9 ans minimum reconductible
- Reversion **mensuelle** des loyers
- Loyers nets de charges
- Intégration des charges d'exploitation (à la charge de l'exploitant TAGERIM SERVIMMO)
- Article 606 couvert par garantie décennale
- Aide à la déclaration : 200 € HT par an

# GOOGLED 1 : NANTES



# GOOGLED 2 : SITE



# **NANTES : ZONE B1**

## **AGGLOMERATION DE 500.000 HABITANTS**

- Grand Ouest : Loire-Atlantique
- A 40 mn de La Baule et Pornic
- Desserte TGV : 2H de Paris, 1 TGV par heure
- 1<sup>ère</sup> ville Tramway : 80 millions de voyageurs par an

# ADRESSE

- 2 rue de Grande Bretagne
- Nord-Est de Nantes
- Parc d'activités
- A 10 mn de l'hypercentre de Nantes, Tram ligne 1
- A 10 mn du Campus
- Desserte Bus : lignes 71 et 72
- Toutes commodités étudiants : Hyper, LIDL, Mac DO, transports

# DEMOGRAPHIE

- 500.000 HABITANTS
- 50.000 étudiants

# INFOS PRATIQUES

- Résidence sécurisée
- Logements équipés et meublés
- 150 logements
- Parkings aériens et sous-sol
- T1 au T2
- Bât : R+4
- Livraison : 3<sup>ème</sup> T. 2012

# PRIX ACTE EN MAINS

- T1 : 109 - 129 K€
- T2 : 150 - 169 K€
- Renta HT/HT : 4,35%

# AVANTAGES DU CONCEPT

- Exploitant de référence : TAGERIM SERVIMMO
- Récupération de TVA à 6 mois max de la mise à disposition (démarrage de l'exploitation)
- Perception du loyer = pérennité comptable de l'exploitant
- Non rétrocession de TVA en cas de revente anticipée
- Levier fiscal : 25% du prix pack HT
- Répartition fiscale sur 9 ans
- Cumulable à d'autres dispositifs
- Plafond annuel : 300 K€ par an sur 1 ou plusieurs acquisitions

# OBLIGATIONS DE L'INVESTISSEUR

- Déclaration la 1<sup>ère</sup> année pour récupération de TVA
- Détention minimale : 9 ans
- Confier le bien à TAGERIM SERVIMMO
- Objectif rentes
- En cas de revente, la 2<sup>nde</sup> main ne récupère pas de TVA
- En cas de revente, la 2<sup>ème</sup> main amortit le bien sur la durée de l'emprunt : unique marché de liquidité immobilière sur long terme. Absence de fiscalité BIC.

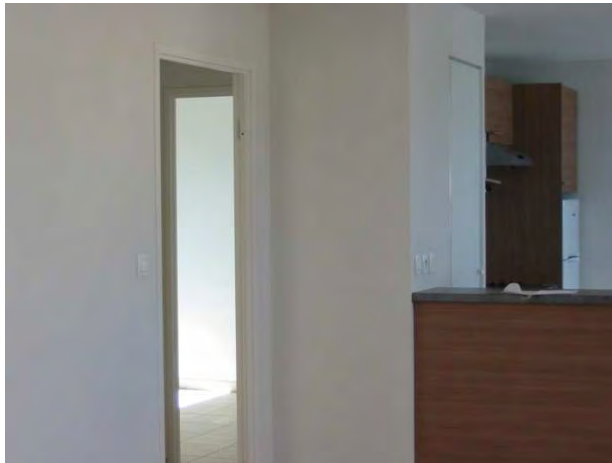
# WIN WIN

- 1 acquisition sous dispositif SCCELLIER : 180 K€
- 1 acquisition sous CENSI- BOUVARD : 120 K€
- Pour une enveloppe globale de 300 K€
- Le cumul des leviers fiscaux dope l'optimisation fiscale
  
- 1 Scellier à 300 K€ génère 75 K€ d'éco sur 9 ans
  
- 1 Scellier 180 K€ : Eco d'impôt : 45 K€
- + 1 LMNP : 43 K€
- ECO TOTALE = 88 K€ (soit +17%)
- Mutualisation du risque sur 2 biens
  
- **Bilan : Rente ET revente**

# SALLES DE BAINS



# EX DE CUISINE EQUIPEE



# FINITIONS HAUT DE GAMME

- Entretien parc paysager
- Sondes nocturnes
- Double sécurité
- Sols RDC Carrelage
- Plinthes carrelage
- Portes blindées (serrureries 3 points)
- SDB double coloris
- Cuisines équipées : Hotte aspirante + Mobilier + Réfrigérateur T2 + Vitrocéramique

# CONCLUSION

- Un concept cumulant les effets de levier :
  - Récupération immédiate de TVA
    - 25% de réduction d'impôt
    - Taux historiquement bas
    - Rente mensuelle NETTE
- Maîtrise du risque de par la nature même du statut
  - Unique produit à issue optimisante