

NANTES (44)



Résidence « Le Donatien »

Loi SCCELLIER

Résidence « Le Donatien »

UNE ADRESSE CONTEMPORAINE EN CŒUR DE VILLE

Nantes est aujourd'hui la sixième plus grande ville française. Regroupant un pôle de population de près de 900.000 habitants, Nantes sera bientôt dans le cercle très fermé des agglomérations de plus d'un Million d'habitants.

Située à 700 mètres de la Cathédrale Saint-Pierre et de la Place Foch, le "Donatien" est une résidence intimiste aux lignes contemporaines, qui accueille sur 2 niveaux, 19 appartements du studio aux 4 pièces. Sa proximité avec les commerces et le centre-ville en fait un lieu de vie convivial et assurément très agréable.

Elle bénéficie de prestations de standing :

- Hall d'entrée sécurisé par digicode
- Ascenseur
- Parkings en sous-sol
- Balcons ou loggias
- Volets roulants
- Jardin

La gestion de la résidence est confiée au Groupe MALESHERBES GESTION ET PATRIMOINE, spécialiste de la gestion locative de ce type d'investissement.

Les garanties locatives sont assurées par L'EQUITE ASSURANCES, filiale du Groupe GENERALI, qui vous propose un ensemble de garanties pour pérenniser votre acquisition dans le temps.

La livraison est prévue pour le 2^o trimestre 2011.

Un gestionnaire fiable

Malesherbes Gestion et **P**atrimoine



Le gestionnaire

Malesherbes Gestion et Patrimoine possède la particularité de s'adresser principalement aux investisseurs.

Sa connaissance parfaite des besoins de chacun de ses clients lui permet de bénéficier d'un savoir-faire confirmé et de proposer des services exclusifs.

Vous investissez en toute sécurité grâce à une rentabilité garantie, vous profitez d'assurances locatives telles que la garantie sur loyers impayés et l'assurance dégradation.

Malesherbes Gestion et Patrimoine a la responsabilité d'assurer, par le mandat signé avec l'investisseur, les missions suivantes :

- rédaction et signature des baux
- réévaluation annuelle des loyers
- étude de la valeur locative lors des renouvellements des baux d'habitation
- versement des loyers du mois en cours à date fixe, par virement bancaire
- règlement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires
- encaissement et quittancement des loyers et charges
- envoie du compte de gérance trimestriel
- information au Trésor Public, à chaque changement de titulaire du bail
- régularisation des charges auprès du locataire
- aide à la déclaration des revenus fonciers
- possibilité de représenter le mandant lors des Assemblées Générales des copropriétaires
- demandes de devis
- contrôle de l'exécution des travaux
- suivi des sinistres et assistance aux expertises
- délivrance des congés
- contrôle annuel des assurances locatives.

La Loi SCELLIER

Un placement immobilier
Garanti dans le temps



La loi SCPELLIER

PRINCIPE DE LA LOI SCPELLIER :

Tout contribuable qui acquière, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peut bénéficier d'une réduction d'impôt de :

Pour le SCPELLIER ROBIEN :

- 25 % pour les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010
- 20 % pour les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2012

Cette réduction d'impôt est étalée sur 9 ans et est reportable.

Pour le SCPELLIER BORLOO :

Réduction d'impôt identique au SCPELLIER ROBIEN, avec une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % l'an pour un engagement de location possible de 2 périodes de 3 ans.

LOGEMENTS CONCERNES PAR LA LOI SCPELLIER :

Tous les logements neufs dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les logements acquis devront donc être certifiés RT2005.

Les logements éligibles sont ceux des zones 1,2 et 3 (anciennement A, B1 et B2)

Les logements classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont exclus de cette loi.

OBLIGATIONS :

La réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.

Les loyers ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par zones :

- plafonds de loyers actuels du ROBIEN RECENTRE pour le SCPELLIER ROBIEN
- plafonds de loyers actuels du BORLOO pour le SCPELLIER BORLOO

L'acquisition d'un seul logement par an est accordée et le plafond retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 €.

REMARQUE :

Il n'est pas possible de cumuler la réduction d'impôt SCELLIER avec les avantages fiscaux des lois ROBIEN, BORLOO, ZRR, GIRARDIN, MALRAUX et MONUMENTS HISTORIQUES.

Par contre, il est possible de cumuler la réduction d'impôt SCELLIER avec les autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux, comme par exemple le statut de LMP ou LMNP.

Il est possible de louer le bien acquis à ses enfants, à condition que ceux-ci fassent une déclaration fiscale indépendante.

Le démembrement est interdit.

PLAFONDS ET RESSOURCES :

PLAFONDS DE LOYERS DE LA LOI SCELLIER (au m ²)			
	Zone 1 (A)	Zone 2 (B1)	Zone 3 (B2)
SCELLIER ROBIEN	21,65	15,05	12,31
SCELLIER BORLOO	17,33	12,04	9,85

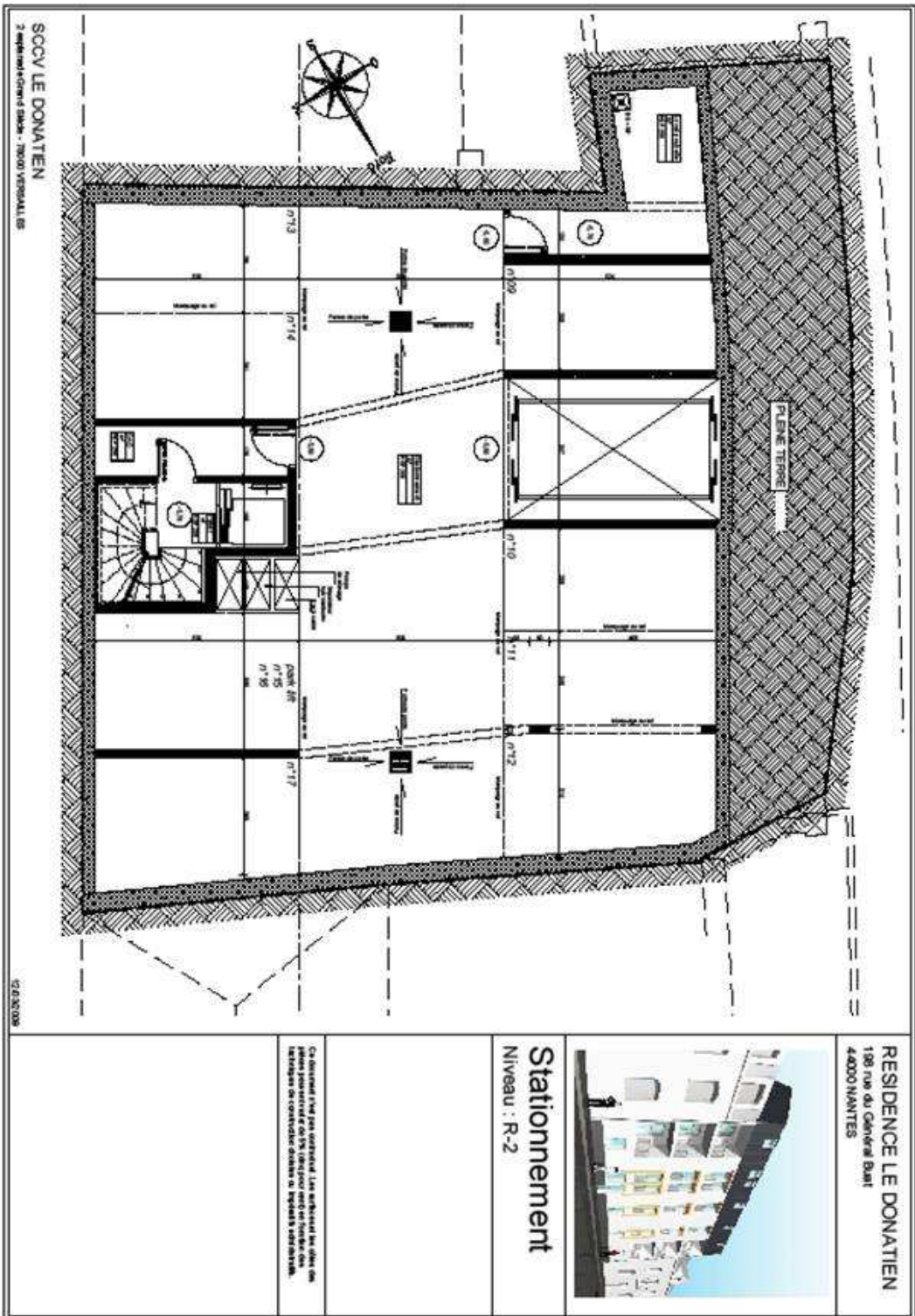
PLAFONDS DE RESSOURCES 2009 DE LA LOI SCELLIER BORLOO			
	Zone 1 (A)	Zone 2 (B1)	Zone 3 (B2)
Personne seule	43 753	32 499	29 791
Couple	65 389	47 725	43 749
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	78 702	57 135	52 374
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	94 153	69 146	63 384
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	111 459	84 156	74 394
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	125 421	91 544	83 916
Majoration pour personne à charge complémentaire	13 979	10 398	9 531

"LE DONATIEN"



Les plans

<p>SCCV LE DONATIEN 2 appartements de 50m² - 7000 VERTICALIS</p>	<p>RESIDENCE LE DONATIEN 198 rue du Général Saut 44000 NANTES</p> <p>Stationnement Niveau : R-1</p> <p><small>Ce document n'est pas contractuel. Les surfaces indiquées ne sont que des estimations. Elles peuvent varier en fonction des modifications de conception, des erreurs de transcription ou de la disponibilité des matériaux.</small></p>
--	---

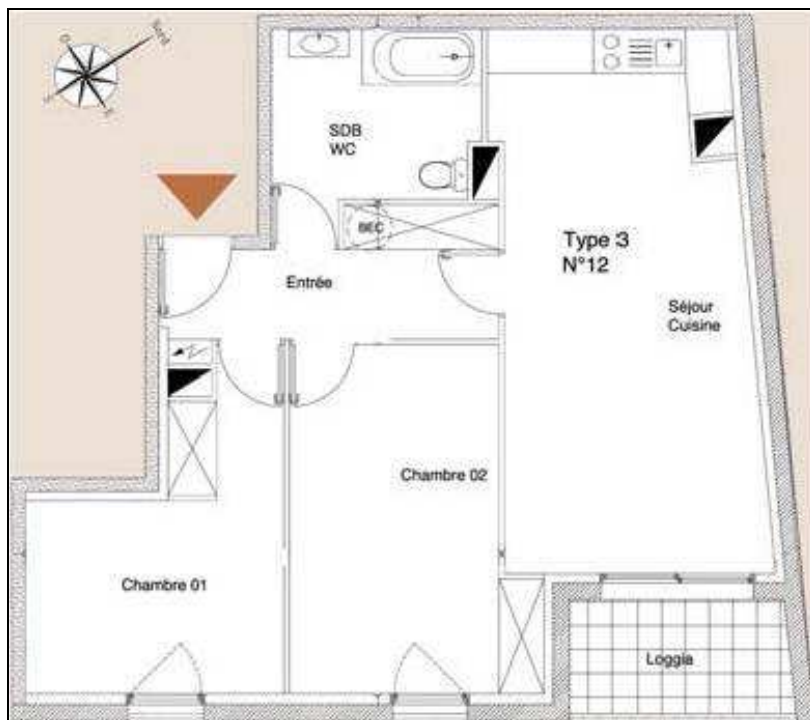


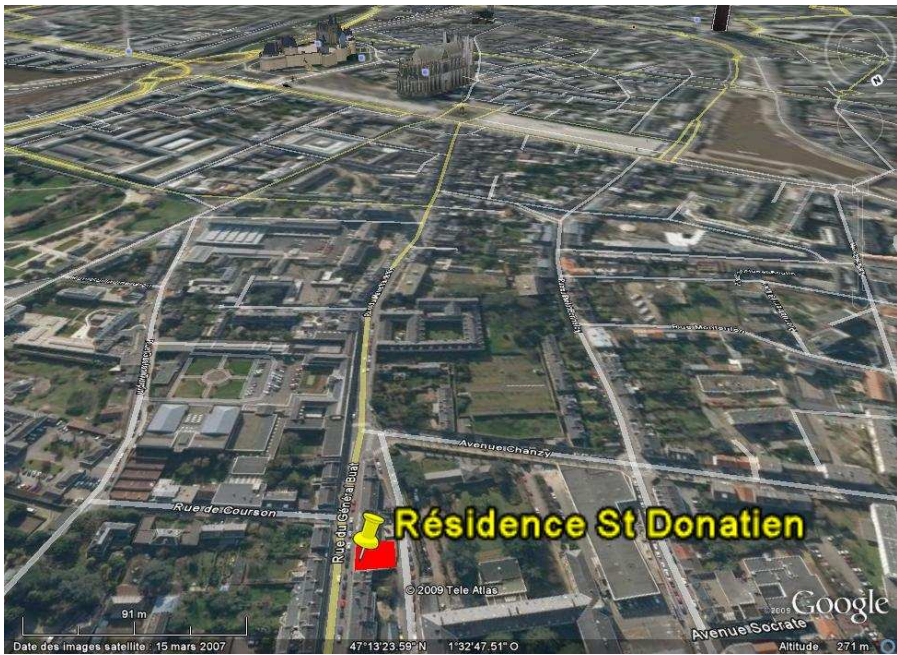
RESIDENCE LE DONATIEN
 198 rue du Général Buis
 44000 NANTES



Stationnement
 Niveau : R-2

Ce document n'est pas autorisé à être reproduit ou diffusé sans l'autorisation écrite de l'agent immobilier. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'agent immobilier est formellement interdite.







UNE REALISATION

