

## PIERREFITTE SUR SEINE (93)



### Résidence Etudiante « Naturalia »

### Loi SCCELLIER

## Résidence « Naturalia »

### LA HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pierrefitte-sur-Seine fait partie de la Communauté d'agglomération Plain-Commune dans le département de la Seine Saint-Denis.

Elle est au cœur d'un développement économique et d'un "pôle universitaire" actuel de 42.000 étudiants, dans un des départements les plus jeunes de la région (28 % de la population a moins de 20 ans).

La résidence, labellisée "Haute Performance Energétique, HPE 2005" répond à des objectifs architecturaux ambitieux. Elle comprend 174 logements étudiants, un gardien avec son appartement de fonction et un espace complanté.

Ce programme est un excellent investissement immobilier, qui bénéficie des avantages fiscaux de la nouvelle loi SCCELLIER. Attention, le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

La gestion est confiée au Cabinet de gestion immobilière LOG'J, spécialisé dans ce type d'opération.

Les assurances et garanties locatives AXA, permettront la pérennité et l'équilibre de votre investissement.

La livraison est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.



## Une gestion sécurisée Et des garanties locatives adaptées



## Le gestionnaire

La gestion locative de la résidence est assurée par l'intermédiaire du Cabinet de Gestion Immobilière LOG'J.

Ce Cabinet se chargera de l'ensemble des missions habituelles liées à la gestion locative et contenues dans le mandat de gérance annexé à la réservation.

L'expérience et la notoriété de LOG'J vous garantissent une prise en charge de votre investissement dans les meilleures conditions.

## Les garanties locatives

Un contrat de sécurité locative vous est proposé.

Ce contrat d'assurance de la Compagnie AXA vous garantira :

- les loyers impayés
- les frais de contentieux et de procédure en cas de litige
- la vacance locative
- les détériorations immobilières
- la protection juridique

Les garanties proposées ont été étudiées pour couvrir l'ensemble des risques locatifs liés au type d'investissement immobilier réalisé.



# La Loi SCPELLIER

**Un placement immobilier  
Garanti dans le temps**



### **PRINCIPE DE LA LOI SCELLIER :**

Tout contribuable qui acquière, entre le 1<sup>er</sup> 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 SCELLIER ROBIEN :

- 25 % pour les acquisitions réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2010
- 20 % pour les acquisitions réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2012

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

#### Pour le SCELLIER BORLOO :

Réduction d'impôt identique au SCELLIER 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 SCELLIER :**

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 SCELLIER ROBIEN
- plafonds de loyers actuels du BORLOO pour le SCELLIER 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 SCCELLIER 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 SCCELLIER 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.

## "RESIDENCE NATURALIA"

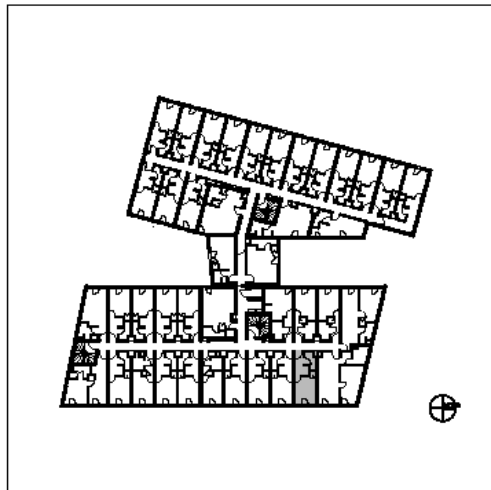


**Les plans**



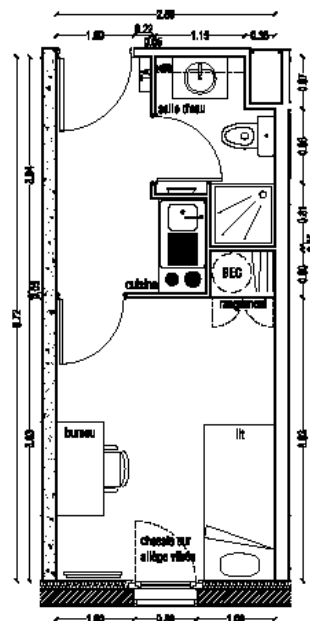


## PLAN DE LOCALISATION [R+1]



## PLAN LOGEMENT

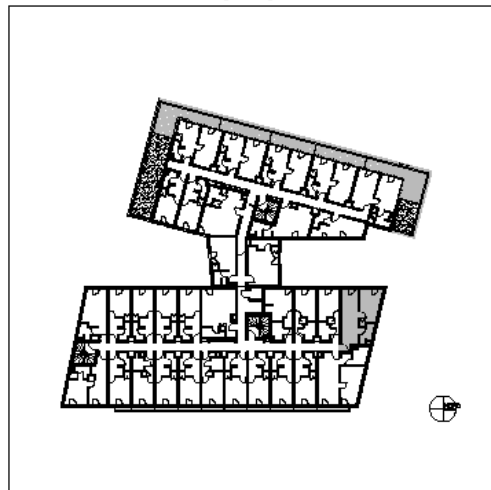
SURFACES	UTILES
P.principale	10.70 m <sup>2</sup>
Ses-Cuisine	4.80 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	3.00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>18.50 m<sup>2</sup></b>



NOTA: Mobilier (p.e. lit, bureau) non fourni

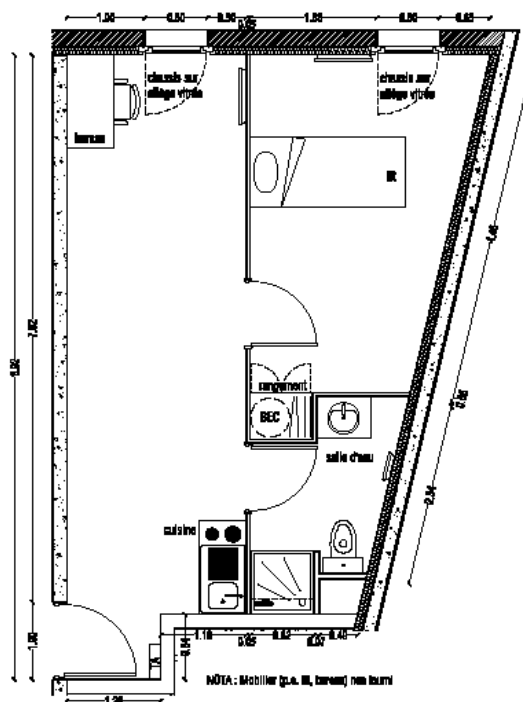
<b>RESIDENCE ETUDIANTS</b> 100/104 AN ELIEE RECLUS - 80000 PERRETTES-EN-VALE <b>APPARTEMENT T1 [B1 106]</b>	1/40 [R+1] 16.05.18	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES 1 ou 2 places Cuisine équipée TV et internet	CARACTÉRISTIQUES COMMUNES & ÉQUIPEMENT 4 ans de garantie 20000 m <sup>2</sup> 1 M-4218 0000 P 01 40 00 00 00	<b>B1 106</b>  <b>PV</b>
		MOBILIER NON FOURNI (p.e. lit, bureau)		

## PLAN DE LOCALISATION [R+3]



## PLAN LOGEMENT

SURFACES	UTILES
P.principale	17.50 m <sup>2</sup>
Chambre	11.80 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	3.90 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>33.00 m<sup>2</sup></b>



NOTA: Mobilier (p.e. lit, bureau) non fourni

<b>RESIDENCE ETUDIANTS</b> 100/104 AN ELIEE RECLUS - 80000 PERRETTES-EN-VALE <b>APPARTEMENT T2 [B1 304]</b>	1/40 [R+3] 16.05.18	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES 1 ou 2 places Cuisine équipée TV et internet	CARACTÉRISTIQUES COMMUNES & ÉQUIPEMENT 4 ans de garantie 20000 m <sup>2</sup> 1 M-4218 0000 P 01 40 00 00 00	<b>B1 304</b>  <b>PV</b>
		MOBILIER NON FOURNI (p.e. lit, bureau)		

