



SIMULATION D'INVESTISSEMENT LOI PINEL

Monsieur Pierre-Henri DUMONT

Lundi 3 juin 2019

VOTRE CONSEILLER

Farid AILAM

16, Avenue Hoche - Paris

Tél : 06.31.07.25.27

Mail : farid@valorem-invest.com

VOTRE SITUATION

Situation matrimoniale : Célibataire
Emploi : Responsable politique
Revenus net : 72K€
Impôt sur le revenu (2019) : 13 000€

VOS OBJECTIFS

- Réduire votre impôt et vous constituer un patrimoine
- Optimiser votre situation fiscale sans toutefois mettre en péril votre train de vie ou un éventuel futur projet (emprunt pour un autre investissement futur)
- Préparer votre retraite

VOS MOYENS

- Apport : 5K€ maximum
- Epargne mensuelle disponible : 250€
- Budget : 250-300K€

VOS CRITÈRES IMMOBILIERS

- Promoteur de renom (top 3)
- Typologie : deux pièces en étage
- Logement situé à proximité IMMÉDIATE des transports (métro) dans le GRAND PARIS ou en province dans une zone attractive
- Si possible surface annexe (balcon, terrasse)
- Orientation Lumineuse
- Situation géographique à fort potentiel de plus-value

PRÉCONISATION N°1

Programme : **Artchipel**
Promoteur : **Pitch Promotion**
Localisation : **Asnières-sur-Seine (92)**

Adresse : **70 rue du Ménil**, Asnières-sur-Seine (92)

- 200 mètres de la station "Les Agnettes" - Ligne 13 & Future Ligne 15 en 2030
- 16 minutes en métro de Saint-Lazare
- Quartier privilégié et pavillonnaire
- Serre partagée

Livraison : **2eme trimestre 2022**

Zone Pinel : **A bis**

Gestionnaire : **Foncia**

Nombre de logements : **89**

Chèque de réservation : **1 500€***

**à l'ordre du promoteur*

Typologie	T2
Numéro de lot	N°E004
Surface habitable	39,90m ²
Surface annexe	Terrasse de 6,23m ² + Jardin de 79,67m ²
Orientation	Nord-Est
Étage	Rez-de-jardin
	Parking sous-sol n°120 (15 000€)
Prix de vente	299 000€

Vidéo de présentation : <https://www.youtube.com/watch?v=PFFaRvD9tGU>

<http://www.leparisien.fr/asnieres-sur-seine-92600/immobilier-dans-10-ans-asnieres-comptera-5-000habitants-de-plus-21-01-2016-5472683.php>

<http://www.leparisien.fr/asnieres-sur-seine-92600/asnieres-colombes-le-tramway-t1-a-la-conquete-de-l-ouest-07-02-2016-5523059.php#xtref=https%3A%2F%2Fwww.google.fr%2F>

<http://www.sem-92.fr/projets/asnieres-quartier-des-hauts-dasnieres.html>

T2 de 39,90m2 (surface habitable) + Terrasse de 6,23m2 + Jardin de 79,67m2 (surfaces annexes)
= 284 000€
+ Parking (15 000€) = 299 000€

Prix au m2 : 284 000€ (prix hors parking) / 47,90m2 (surface pondérée) = 5 929€***

*Pour un appartement neuf aux dernières normes RT2012

**Surface pondérée = surface habitable + 50% surface annexe plafonnée à 8m2

Frais de notaire (2,5%) = ~~7 475€~~ OFFERTS

Frais de prêt* = **5 246€**

Montant total des frais = **5 246€**

*Comprend 100% des frais: frais de caution bancaire + frais de dossier + frais de courtage

Montant total d'investissement = **299 000€** (prix de vente) + **5 246€** (frais) = **304 246€**

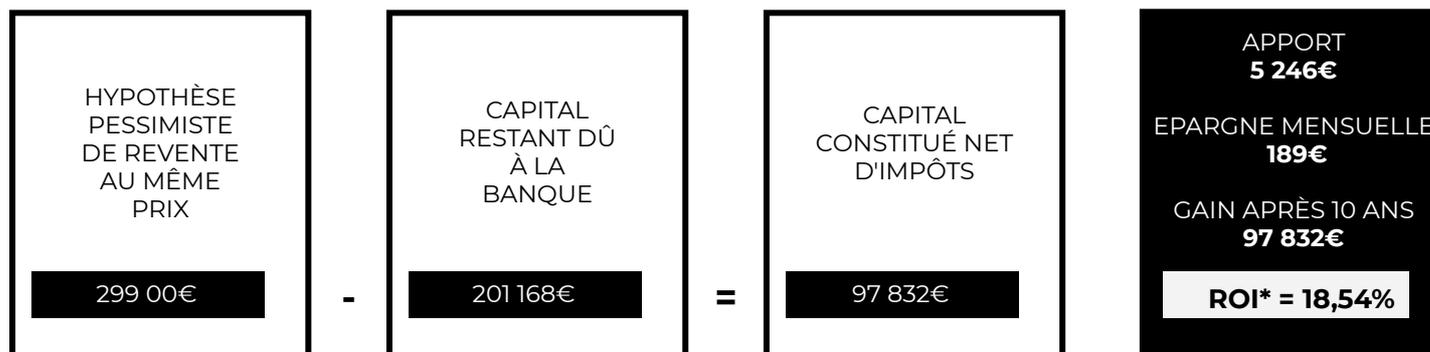
- **Apport personnel = 5 246€** (frais de prêt)
- **Montant restant à financer = 299 000€** (prix de vente)

Hypothèse d'emprunt pour 299 000€ à 2,5%* (taux pessimiste assurance incluse) sur 25 ans (300 mois) :

Mensualité de remboursement assurance de prêt incluse <i>(le crédit ne débute qu'en juillet 2022 une fois le bien livré et loué)</i>	1 300€/mois
Loyer net de frais de gestion* versé par Foncia <i>* 10,20% frais de gestion + garantie loyers impayés sans franchise pendant 10 ans</i>	900€/mois
Effort d'épargne	400€/mois
Charges de copropriété (100% déductibles)	140€/mois
Taxe foncière (exonérée à 50% pendant 2 ans et 100% déductible)	110€/mois
Assurance propriétaire non-occupant (100% déductibles) <i>En cas d'incendie et inondation (obligatoire)</i>	10€/mois
Effort d'épargne total	660€/mois
Réduction d'impôt (5 652€/an) à compter des revenus 2022 (année de livraison) <i>La réduction d'impôt débute suite à votre déclaration Pinel en 2023 et sera payée 60% le 15 janvier et 40% le 15 septembre de chaque année pendant 6, 9 ou 12 ans au choix.</i>	471€/mois
Effort d'épargne réel après défiscalisation	189€/mois

AU BOUT DE 10 ANS

RÉSULTAT



*Retour sur investissement

Mesure de Tensions locatives à Asnières [ici](#)

Appartements de même typologie à louer au prix du marché : seloger.com

1/ Facilité à trouver une location



Pour les locataires, le marché des locations d'appartement T2 à Asnières sur Seine reste extrêmement tendu. Les propriétaires ont donc beaucoup de facilités à trouver un locataire.

2/ Budget des locataires



Bien entendu le budget des candidats est un autre élément à prendre en compte. En effet, à Asnières sur Seine le loyer moyen charges comprises pour un appartement T2 de 42 m² est de 1.023 €.



Exclusivité

Appartement
2 p 1 ch 42,22 m²
1 025 € cc
Asnières sur Seine






 **Ne ratez aucun bien**

Recevez par e-mail les nouveaux biens dès leur publication

Créez votre alerte



Appartement
2 p 1 ch 41 m²
1 470 € cc
Asnières-sur-Seine

FINANCIEL IMMOBILIER




Annonces 1 à 4 sur 4



Que comprennent les frais de gestion FONCIA (10,20%) ?

Contact : Danielle FRUGERE
01.43.49.76.23 / danielle.frugere@foncia.fr

1- Accompagnement à la livraison

(visite de pré-livraison et de livraison, levée des réserves, démarche pour exonération de taxe foncière auprès de l'administration fiscale).

2- Recherche et mise en place du locataire

(étude des dossiers de candidatures, état des lieux d'entrée)

3- Assurance garantie loyers impayés sans franchise

4- Paiement mensuel des loyers

(gestion des quittances et formalités auprès du locataire)

L'agence Foncia Paris Rive Gauche a mis à disposition de Valorem deux personnes dédiées s'occupant exclusivement des appartements de nos clients (partout en France)

Nota Bene : d'après la Loi, le plafond de loyer Pinel se calcule hors charges, hors parking et hors mandat de gestion.