



59 Foch
NEUILLY-PLAISANCE (93)

LOI PINEL - RÉSIDENCE PRINCIPALE

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP



Le projet

LA FISCALITÉ

Loi Pinel - Résidence principale

L'ADRESSE

59 avenue du Maréchal Foch,
93360 Neuilly-Plaisance

LE BUDGET

À partir de 175 000 €

LA RÉSIDENCE

19 appartements
Du studio au T2

LA RENTABILITÉ

Jusqu'à 4,56%

LA LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

2T 2020

LA PROMOTION

CRD PROMOTION / Groupe Stranieri

LA GESTION

COFIM IMMOBILIER



Neuilly-Plaisance

UNE VILLE AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE DE SES HABITANTS

À seulement 15 minutes à l'Est de Paris, Neuilly-Plaisance avec ses 20 000 habitants, a su conserver une âme de village. Sur les bords de la Marne, la ville jouit d'un cadre idéal : nature et loisirs, infrastructures de qualité, emplois, petits commerces... Et une pression fiscale bien moins forte que celle des villes avoisinantes !

Pour conserver son esprit «campagne», la municipalité pratique un urbanisme maîtrisé : les programmes immobiliers trop conséquents sont écartés pour conserver un tissu pavillonnaire prédominant.



59 Foch

UNE RÉSIDENCE EN COEUR DE VILLE

La résidence se situe en plein cœur de ville, à seulement 100 mètres de la place du marché et de la mairie. On y trouve des commerces de proximité mais aussi un grand nombre d'activités sportives et associatives.

Les écoles, de la maternelle au collège, sont situées à moins de 10 minutes à pied du programme ainsi que plusieurs crèches. Le grand parc des Côteaux d'Avron offre de nombreuses possibilités : chemins de promenade, aires de jeux et de pique-nique, évènements populaires et festifs.

Avec un arrêt de bus à 100 mètres de la résidence, l'accès aux gares RER A de Neuilly-Plaisance ou RER E de Rosny-sous-Bois se fait en seulement 10 minutes. Ces deux gares permettent de rejoindre le centre de Paris en moins de 20 minutes.





La résidence

Avec sa façade en pierre de taille massive, cette résidence de standing se compose de 19 appartements, du studio au T2, prolongés pour la plupart d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.



Les prestations

PARTIES COMMUNES

Résidence sécurisée et clôturée
Ascenseur
Local Vélo
Espaces verts
Parking extérieur et sous/sol

PARTIES PRIVATIVES

Dans la cuisine

Évier inox une cuve sur meuble blanc

Dans la salle de bain

Meuble vasque double porte laqué blanc avec miroir et bandeau lumineux
Baignoire ou receveur de douche selon plan
Sèche serviette électrique
Eau chaude et chauffage par chaudière gaz individuelle avec thermostat
Parquet dans les chambres et séjour
Carrelage dans les pièces humides
Volets roulants

Les acteurs du projet

CRD PROMOTION

Groupe Stranieri

**La synergie d'un grand groupe présent
dans l'immobilier depuis 1958**

CRD Promotion fait partie du Groupe STRANIERI qui couvre grâce à ses filiales la diversité des métiers de l'immobilier. Cette organisation permet de maîtriser toutes les phases du développement d'un projet.

Composé de capitaux exclusivement familiaux, le groupe est de ce fait complètement indépendant. Ceci permet une très grande rapidité d'action et de décision.

La recherche de la qualité est présente à tous les niveaux :

Une qualité d'usage dans la conception des appartements se traduisant, par exemple, par de larges terrasses et balcons ainsi que des orientations choisies.

Une qualité de construction issue des choix des matériaux et de la sélection des artisans qui les mettent en oeuvre.

Une qualité environnementale s'appuyant sur le respect des normes et les innovations techniques.

La gestion

COFIM IMMOBILIER

131bis, avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY-PLAISANCE

GESTION COURANTE SANS GARANTIES

4% HT
4.80% TTC
(hors assurance loyers impayés)

La garantie (facultative)

**ASSURANCE LOYERS IMPAYÉES SAA
(GROUPE SOCAF)**
2.50% TTC des encaissements





La fiscalité

LES AVANTAGES DU DISPOSITIF PINEL

Une réduction d'impôt flexible
sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

Un avantage fiscal pouvant
aller **jusqu'à 63 000 €**.

Une solution permettant de
se constituer un patrimoine.

LES CONDITIONS

L'essentiel

Réaliser un investissement locatif neuf & bénéficier
d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les avantages fiscaux

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient
du bien déductible dès l'année d'achèvement de :

12 % sur 6 ans

18 % sur 9 ans

21 % sur 12 ans

Les obligations

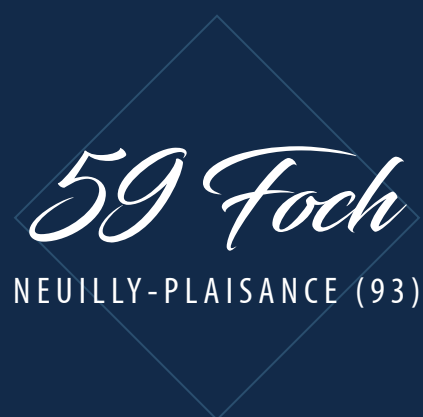
S'engager à louer le bien au moins 6 ans en tant
que résidence principale du locataire.

Respecter les plafonds de loyers et de ressources
du locataire.

Le non-respect des engagements de location entraîne
la perte du bénéfice des incitations fiscales.

ZONE ABIS

Plafonds de loyers : **16,96 € / m² / mois**



www.solution-investissement-conseil.com

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP

Solution Investissement Conseil

37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 - Fax : 01 40 76 03 71

E-mail : sic@ycap.fr - Site : www.solution-investissement-conseil.com

Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507.

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.

Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.