

Résidence Villa Flora

— NEUILLY-PLAISANCE —

LOI PINEL
RÉSIDENTE PRINCIPALE

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
— Groupe YCAP —



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.





À PROXIMITÉ



UNE RÉSIDENCE EN COEUR DE VILLE

La résidence se situe en plein cœur de ville, à seulement 300 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 Coteaux d'Avron offre de nombreuses possibilités : chemins de promenade, aires de jeux et de pique-nique, événements 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

En plein cœur d'un quartier résidentiel, cette nouvelle résidence offre un accès en moins de 2 minutes aux commerces, à la place du marché et à la mairie.

Elle propose des appartements prolongés chacun d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.

"Villa Flora" offre à ses habitants un cadre de vie idéal avec ses prestations de qualité et son environnement calme.





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 bains : 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
 Parquet dans les chambres et séjour
 Carrelage dans les pièces humides
 Volets roulant
 Balcon / Terrasse / Jardin

L'ESSENTIEL

Adresse :
 36-38 avenue Carnot
 93360 NEUILLY-PLAISANCE

Livraison : 3T 2019

Typologie : du T1 au T3

Budget : à partir de 135 000 euros

Rentabilité : jusqu'à 4,80%



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



CTH IMMO

GESTION COURANTE SANS GARANTIES

6 % TTC des encaissements

GESTION COURANTE SANS GARANTIES+ ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

7,20 % TTC des encaissements

LA GARANTIE (facultative)

PGA Assurances

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

3 % TTC du quittance





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 : **17,17 € / m² / mois**

Résidence Villa Flora

NEUILLY-PLAISANCE

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.