



LE MARCHÉ LOCATIF À VALENCIENNES

Niveau des loyers du marché à Valenciennes
11,5 €/m² en 2018 soit + **3** % en 2018 (+ **1,4** % en France)
Moyenne Annuelle : + **2,2** %/an depuis 2000
(NPDC : **1,7** %, France **2** %)
Selon la côte immobilière : **11** €/m²

LOYERS MOYENS CONSTATÉS DANS L'ANCIEN	LOYER MINIMUM	LOYER MOYEN	LOYER MAXIMUM
T1 - 27m ²	297 €	453 €	621 €
T2 - 44m ²	424 €	542 €	680 €
T3 - 65m ²	527 €	660 €	804 €
T4 - 86m ²	628 €	756 €	937 €
T5 - 108m ²	710 €	942 €	1 118 €

Sources : Clameur et Leboncoin juillet 2019

Fiscalité

PINEL


PRESTIGE PATRIMOINE
EMPLACEMENT & FISCALITE

PINEL

Une solution d'investissement accessible au plus grand nombre

Une solution d'investissement accessible au plus grand nombre, une opportunité de valorisation forte d'immeubles de bureaux en centre-ville, un cadre fiscal pour optimiser la réhabilitation d'immeubles d'habitation.

La loi Pinel dans l'ancien

La loi Pinel est valable pour les acquisitions effectuées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2022 :

- Pour les logements ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation pour y remédier.
- Pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logements.



La réduction d'impôt se calcule alors sur la base du prix d'acquisition + travaux de réhabilitation ou de transformation. Cette base de calcul est plafonnée à 300 000 euros par contribuable et par an. Taux de réduction d'impôt :

- 12% de réduction d'impôt répartie sur 6 ans pour un engagement de 6 ans
- 18% de réduction d'impôt r.partie sur 9 ans pour un engagement de 9 ans
- 21% de réduction d'impôt r.partie sur 12 ans pour un engagement de 12 ans

Date d'effet de la réduction :

Elle débute l'année fiscale de l'achèvement des travaux



Approche Financière

Mozart
— PRESTIGE PATRIMOINE —
EMPLACEMENT & FISCALITE



Couple marié
avec 2 enfants

30% TMI

7 000 €
d'impôt



Loyer prévisionnel
776 € mensuels

SIMULATION

Achat d'un T3 - lot A 208 Bât 3
Superficie de 80,78 m2 Carrez + 10,80m2 sous 1,80m
(réception prévisionnelle 2020)

Prix de l'appartement	240 500 €
Frais de notaire	19 240 €
Frais de garantie de prêt	2 500 €
Total à financer	262 240 €



Plan de financement

- Pas d'apport
- Prêt amortissable de 262 240 € sur 20 ans
- Taux d'emprunt : 1,4% + 0,3% assurances

Mensualités TEG fixe : 1 318 € sur 20 ans

Calcul de l'avantage Pinel

Base de calcul Pinel : 259 740 €

Engagement de location	Taux de réduction	Total économie d'impôt	Soit annuellement
6 ans	12%	31 168,80 €	5 194,80 €
9 ans	18%	46 753,20 €	5 194,80 €
12 ans	21%	54 545,40 €	5 194,80 € pendant 9 ans puis 2 597,40 € pendant 3 ans

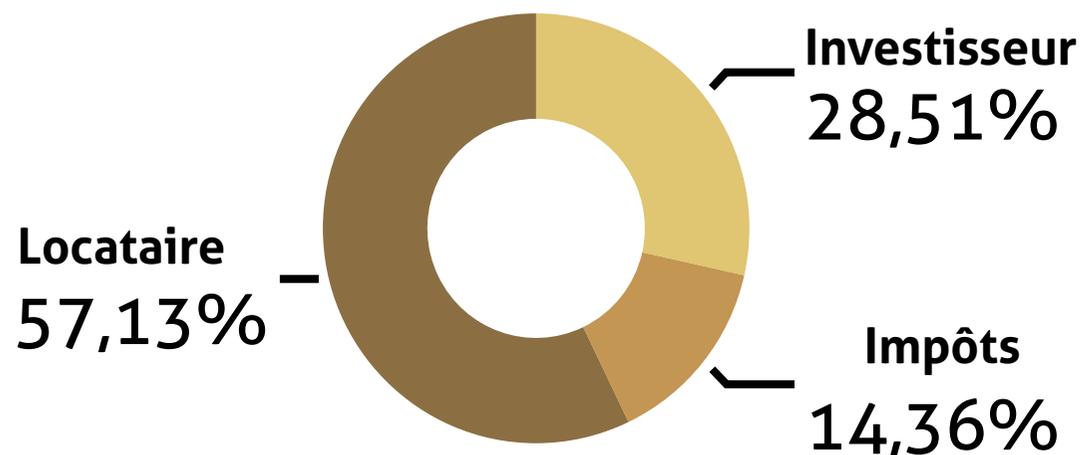
Tableau des flux mensuels

Année	ENTREES			SORTIES				Epargne placée par l'investisseur	
	Loyer	Réduction d'impôt	Total	Prêt	Taxe Foncière	Gestion/Assurance (8%)	Syndic		Total
2020	776€	432€	1208€	1318€	58€	62€	40€	1478€	270€
2021	784€	432€	1216€	1318€	59€	63€	40€	1480€	264€
2022	792€	432€	1224€	1318€	59€	63€	41€	1481€	258€
2023	800€	432€	1232€	1318€	60€	64€	41€	1483€	251€
2024	808€	432€	1240€	1318€	60€	65€	42€	1485€	245€
2025	816€	432€	1248€	1318€	61€	65€	42€	1486€	239€
2026	824€	432€	1256€	1318€	62€	66€	42€	1488€	232€
2027	832€	432€	1264€	1318€	62€	67€	43€	1490€	226€
2028	840€	432€	1272€	1318€	63€	67€	43€	1491€	219€
2029	849€	216€	1065€	1318€	63€	68€	44€	1493€	428€
2030	857€	216€	1073€	1318€	64€	69€	44€	1495€	422€
2031	866€	216€	1082€	1318€	65€	69€	45€	1497€	415€
2032	874€		874€	1318€	65€	70€	45€	1498€	624€
2033	883€		883€	1318€	66€	71€	46€	1500€	617€
2034	892€		892€	1318€	67€	71€	46€	1502€	610€
2035	901€		901€	1318€	67€	72€	46€	1504€	603€
2036	910€		910€	1318€	68€	73€	47€	1506€	596€
2037	919€		919€	1318€	69€	74€	47€	1508€	589€
2038	928€		928€	1318€	69€	74€	48€	1509€	581€
2039	937€		937€	1318€	70€	75€	48€	1511€	574€
2040	947€		947€	1318€	71€	76€	49€	1513€	566€

Moins de
270 €
d'effort
d'épargne
les 9
premières
années

Épargne moyen de l'investisseur : 450 € par mois

RESULTATS DE L'INVESTISSEMENT



Valeur de l'investissement : 240 500 €
Coût de l'investissement total : 378 792 €

- Réduction fiscale : 54 545 €
- Loyers perçus : 216 408 €
- Épargne placée par l'investisseur : 108 000 €

SOURCES DE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Pour 450€ par mois, l'investisseur s'est constitué un patrimoine de 240 500 € (hors revalorisation)