

Une opportunité d'investissement avec avantage fiscal et accompagnement financier 5 logements réservés pour investisseurs



À Chamalières

- 14 logements dont
- 5 logements locatifs investisseurs
- Prestations « haut de gamme »
- Aux dernières normes thermiques et environnementale RE2020

Fort de la réussite du programme CHAMBRIAC en grande partie commercialisé et en cours de construction, IMOLEV propose un investissement immobilier qui permet d'optimiser sa fiscalité immobilière en 2026

Qu'est-ce que le dispositif



Le dispositif Loc'Avantage est une initiative gouvernementale visant à inciter les propriétaires bailleurs à louer leur logement à un tarif inférieur au marché. Cette réduction du loyer est compensée par une réduction d'impôt significative.

Ce dispositif de défiscalisation méconnu a été reconduit jusqu'en déc 2027 par la dernière loi de finance adoptée par le parlement (PLF 2025).

Pourquoi choisir Loc'Avantages pour défiscaliser ?

- **Optimisation fiscale immédiate** : dès la 1^{ère} année de location
- **Sécurisation des revenus locatifs** : Forte demande locative due à l'attractivité des loyers modérés
- **Péreniser son patrimoine immobilier** grâce à un marché locatif stable et durable

Quel niveau de réduction d'impôt avec Loc'Avantage ?



Réduction d'impôt annuelle :

- 35% du montant annuel du loyer

Quel est le niveau de loyer mensuel (hors charges locatives) :

- **510 € / mois pour un T2** de 47,50 m² avec terrasse/loggia de 18 m² (*)
 - Réduction d'impôt annuelle **1 848 €** pour 12 mois de loyers
- **486 € / mois pour un T2** de 47,50 m² avec loggia de 7 m² (*)
 - Réduction d'impôt annuelle **1 747 €** pour 12 mois de loyers
- **600 € / mois pour un T3** de 64,17 m² avec loggia de 16 m² (*)
 - Réduction d'impôt annuelle **2 221 €** pour 12 mois de loyers

(*) Hypothèses :

- ✓ Loyers calculés pour l'adresse au 8 rue Saint André à Chamalières
- ✓ Loyers valeur 2026 avec hypothèse d'actualisation +1,5% au 1/01/2026
- ✓ Dont 1 place de parking 70€/mois hors convention ANAH



« L'immobilier est un achat affectif qui procure du plaisir, dont on est fier »

Etes-vous éligible au dispositif Loc'Avantages ? :

- Le logement doit être loué non meublé en résidence principale du locataire
- Respecter les plafonds de loyers exprimé page 1
- Comme pour le dispositif ex PINEL, choisir des locataires qui ne dépassent pas les plafonds fixés (**)
- S'engager à louer pour 6 ans.
- Avoir un DPE classé E au minimum



Quelles démarches administratives devez-vous accomplir :

Deux étapes clés :

- 1/ Enregistrer le contrat de location sur la plateforme de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
- 2/ Déclarer chaque année vos revenus via le formulaire dédié à la défiscalisation immobilière (CERFA 2042 RIC)..

L'offre IMOLEV :

Avec cette proposition, IMOLEV répond à son obligation de créer 30% de logements locatifs conventionnés dans toute nouvelle résidence sur la commune de CHAMALIERES :

- Soit 5 logements locatifs conventionnés pour 14 logements
- A cet effet, IMOLEV a réservé 3 logements type T2 et 2 logements type T3

IMOLEV a réservé 5 logements particulièrement bien traités dans le programme:

- Exposition plein Sud / Vue sur le parc ND.
- Les prestations de ces 5 logements réservés sont rigoureusement identiques à celles des autres logements acquis par des propriétaires occupants ce qui garantit la qualité intrinsèque de l'investissement.

Au-delà de l'avantage fiscal procuré par le dispositif Loc'Avantages, IMOLEV a décidé d'accompagner ses investisseurs :

- **Soit une ristourne immédiate (***) de – 10 % sur le tarif catalogue**

() Plafond de revenus des locataires :**

Revenu Fiscal de Référence (revenus après abattement 10% pour les revenus des salariés) de N-2; soit 2024 pour une location en 2026 :

- Personne seule : 26 227 €
- Couple 35 026 €
- Personne seule ou couple avant 1 enfant : 42 119 €

(***) Moyennant l'inscription de l'engagement locatif conventionné Loc Avantage Loc2 de 6 années dans l'acte de vente Notarié