

OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT

Avec avantage fiscal dopé par le futur « statut du bailleur privé » (*) 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 permettrait d'optimiser sa fiscalité immobilière en 2026 (*)



Qu'est-ce que le dispositif Loc'Avantages (**)

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).

Quel niveau de réduction d'impôt avec Loc'Avantages – Loc 2 ?



Réduction d'impôt annuelle :

- 35% du montant annuel du loyer

En quoi le « statut du bailleur privé » en cours de discussion au parlement (PLF 2026) pourrait doper cet investissement ? (*)

- Possibilité de pratiquer un amortissement majoré, soit 4,5%, du fait du loyer Loc'Avantages – Loc2, sur 80% de l'investissement (plafonné à 8 000 €) (*)
- **Le cumul de l'amortissement du bien et de la réduction d'impôt Loc'Avantages auraient pour conséquence l'effacement de la fiscalité locative pour ce bien** (Voir simulation au verso), et un report de déficit foncier sur vos autres revenus fonciers.

(*) L'amendement du « statut du bailleur privé » est en cours de discussion au Parlement dans le cadre du PLF 2026.

Le contenu de ce document concernant « le statut du bailleur privé » ne préjuge pas du contenu final de l'amendement et de ses attendus en cas de promulgation de la loi mais tient compte des discussions en l'état au 4/12/2025.

(**) Informations sur dispositif Loc'Avantages : <https://anil.org>



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

OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT

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/Loggia pour chaque logement
- Les prestations de ces 5 logements réservés sont rigoureusement identiques à celles des autres logements acquis par des propriétaires occupants ce qui garanti la qualité intrinsèque de l'investissement.

C'est quoi l'offre d'accompagnement IMOLEV ?

En contre-partie de l'engagement par l'acquéreur investisseur de louer dans le cadre du dispositif Loc'Avantages, IMOLEV accorde :

- **Une remise immédiate de - 10%**

Un exemple pour une meilleure compréhension :

Hypothèse d'investissement sur CHAMBRIAC :

- Acquisition T2 (Lot 13) 47,5 m² avec terrasse 18 m² et avec parking
- Prix catalogue 275 000 € **remisé à 247 500 € (- 10%)**
- **Frais d'acquisition : 11 200 €**

Loyer mensuel :

- 513 € / mois + charge locative /dont parking pour 75 €/mois (hypothèse loyer actualisé en janvier 2026 +1%)

Frais de location prévisionnels ()***

- Frais de copropriété : 5% des loyers
- Taxe foncière : 1,8 x loyer mensuel (hors TOM)
- Assurance PNO : 150 €/mois

Données fiscales ()***

- Fiscalité de l'acquéreur : Taux marginal 30 %
- CSG/CRDS : 17,20 %

Financement ()***

- Apport 100% de l'investissement

Résultat et rendement annuel (année 1) :

Loyer encaissé : 6 157 €

- Résultat brut : + 4 776 € (après déduction des charges de location)
- En cas d'amortissement du bien (*), plafonné à 8 000 €, il n'y aurait pas d'impôt sur ce résultat et un déficit foncier de - 3 224 € serait reportable sur les revenus de vos autres bien immobiliers taxés, soit un gain **d'impôt sur vos revenus fonciers par ailleurs de +1 521 €.**
- A cette économie d'impôt se rajoute la réduction **d'impôt Loc'Avantages de + 1 886 € (****)**

En conclusion (*)

- **Le résultat économique de cet investissement est de + 8 183 €**
→ soit un rendement de 3,20 % net d'impôt



(***) Hypothèse retenue pour l'exemple
(***) La réduction d'impôt Loc'Avantages entre dans le plafond des niches fiscales de 10 000 € par foyer fiscal