

OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT

Investissez avec le « dispositif JEANBRUN » (1) 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

En quoi le nouveau « statut du bailleur privé » ou dispositif JEANBRUN va doper la rentabilité de cet investissement ? (1)

Le nouveau dispositif JEANBRUN, permet de pratiquer un amortissement majoré, soit 4,5%, en pratiquant les loyers Loc'Avantages_Loc2, sur 80% de l'investissement (1)

- **La pratique de l'amortissement du bien a pour conséquence l'effacement de la fiscalité locative pour ce bien** (Voir simulation au verso), avec un report de déficit foncier sur vos autres revenus fonciers ou sur votre revenu global (plafonné à 10 700€), lequel report génère in fine un gain d'impôt supplémentaire.
- **Ce dispositif est d'autant plus intéressant que l'investisseur est fortement fiscalisé.**
- Sur 9 ans d'engagement, **l'économie de fiscalité peut représenter jusqu'à 55 980 €** (2) ce qui dope la rentabilité de votre investissement.

Loc'Avantages_Loc2



Le dispositif Loc'Avantages est une initiative gouvernementale visant à inciter les propriétaires bailleurs à louer leur logement à un loyer inférieur au prix du marché, largement compensé par l'avantage fiscal, à des locataires dont leurs revenus sont plafonnés (3)



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

- (1) Détail des conditions selon décrets d'application de l'Article 12 loi de finance 2026.
- (2) Pour un TMI de 45% + CSG 17,2% dans le cas d'un report du déficit fiscal sur d'autres revenus fonciers
- (3) Informations complètes sur le dispositif Loc'Avantages y.c. plafonnement des revenus sur : <https://anil.org>

OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT

IMOLEV accompagne ses acquéreurs investisseurs :

Sur la commune de Chamalières, les promoteurs immobiliers ont l'obligation de prévoir 30% de logements locatifs conventionnés dans toutes nouvelles résidences :

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

IMOLEV a décidé de céder ces 5 logements locatifs à des **investisseurs privés qui pourront bénéficier du nouveau « dispositif JEANBRUN »** et sous convention Loc'Avantages_Loc2, tel qu'exposé préalablement.

L'engagement de location Loc'Avantages_Loc2 est de 6 ans ce qui rend la convention totalement transparente avec l'engagement de durée du « dispositif JEANBRUN » qui lui est de 9 ans (4)

En contrepartie de l'engagement par l'acquéreur investisseur de louer dans le cadre d'une convention Loc'Avantages_LOC2, « sous dispositif JENBRUN », IMOLEV accorde :

- **Une remise immédiate de - 8% sur le tarif catalogue**

Un exemple chiffré pour une meilleure compréhension :

Hypothèse d'investissement sur CHAMBRIAC :

- Acquisition T3 (Lot 22) 64,17 m² avec loggia 16 m² et parking – orienté plein Sud sur parc ND
- **Prix catalogue 324 000 € remisé à 298 000 €, (soit -8 %)**
- **Frais d'acquisition : 11 500 € (y c mobilier cuisine)**

Loyer mensuel :

- 602 €/mois + charge locative / yc location parking pour 75 €/mois
- Revenus des locataires (N-2) plafonnés

Frais de location prévisionnels (5)

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

Données fiscales (5)

- Fiscalité de l'acquéreur : TMI 30 % ou 41%
- CSG/CRDS : 17,20 %
- Foyer ayant d'autres revenus fonciers

Financement (5)

- Hypothèse : apport 100% de l'investissement
- Possibilité de financement à crédit pour optimiser le bilan fiscal

Résultat annuel (année 1) :

Loyer encaissé : 7 220 €

- **Résultat brut avant amortissement et impôt : + 5 626 €** (après déduction des charges de location selon hypothèses)
- Amortissement du bien, soit 10 000 € ce qui **efface intégralement l'impôt sur le revenu de votre investissement** et génère un déficit foncier de – 2 064 € reportable sur vos autres revenus fonciers (6)

- soit un **gain d'impôt annuel total de :**

+ 4 720 € (pour un TMI de 30% + CSG 17,2%)

+ 6 220 € (pour un TMI de 41% + CSG 17,2%)



(4) Le « dispositif JEANBRUN » ne permet pas le cumul avec la réduction d'impôt Loc'Avantages_Loc2 de 35% des loyers encaissés, fiscalement moins favorable.

5) Hypothèses retenues pour l'exemple