



Investissement
en Loi Pinel

Mandelieu- la-Napoule

Résidence « Absolu Cœur Mandelieu »
578, avenue de Cannes - 06 210
Mandelieu-la-Napoule

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Mandelieu-la-Napoule 03

Le quartier 04

Le programme 06

Les intervenants 09

Les points clés 10

Fonctionnement de
l'investissement en loi Pinel 12

Investir à Mandelieu-la-Napoule

Mandelieu-la-Napoule, idéalement située entre le massif de l'Estérel et le littoral méditerranéen, bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel à seulement 10 minutes de Cannes.

Ouverte sur la Méditerranée par ses plages et son port de plaisance, bordée par les massifs forestiers du Tanneron et de l'Estérel, Mandelieu-la-Napoule est une ville à dimension humaine réputée pour sa qualité de vie résidentielle.

Idéalement située à l'ouest des Alpes-Maritimes, en bordure de la baie de Cannes, Mandelieu-la-Napoule bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute « La Provençale » lui permettant de rejoindre rapidement les villes de Cannes et Nice avec

son aéroport international, mais également les bassins d'activités comme la technopole de Sophia Antipolis.

La résidence Absolu Cœur Mandelieu, par son emplacement de choix au cœur de la ville la plus arborée du littoral, donne aux investisseurs en Pinel un accès idéal à la French Riviera.



Le Quartier

La Résidence Absolu Cœur Mandelieu se situe dans le nouveau centre-ville de Mandelieu La Napoule qui est le cœur de l'activité commerciale et économique de la commune, la demande locative y est très forte.

Ce quartier animé et convivial mélange terrasses de restaurants, commerces de proximité sans oublier l'effervescence de ses marchés

colorés. Les férus de culture ne seront pas en reste grâce à de nombreuses possibilités de sorties (théâtre à ciel ouvert, musées et galeries d'exposition) tandis que les plus sportifs bénéficieront des nombreux équipements.



Bus



Nombreuses lignes de bus et navettes de nuit proches de la résidence

Avion



- Aéroport de Cannes-Mandelieu à 13 min
- Aéroport de Nice Côte d'Azur à 30 min

Gares



- Gare TER à moins de 10 minutes
- Gare TGV à 10 km (Cannes)

Compagnie Maritime



Liaisons en bateaux vers Monaco, Cannes, les îles de Lérins, St Tropez...



Le programme

La résidence Absolu Cœur Mandelieu, située sur l'avenue de Cannes, est considérée comme le projet emblématique du cœur de ville de Mandelieu.

Elle offre une architecture contemporaine aux lignes fluides et à l'inspiration marine affirmée.

De larges terrasses, un vaste jardin suspendu ainsi qu'une piscine privative située sur le toit viennent parfaire l'ensemble. Chaque appartement donne accès à un confort raffiné et une sécurité optimisée.

Prestations



- Parking
- Climatisation
- Matériaux haut de gamme dans les pièces d'eau
- Pré-équipement en fibre optique
- Décoration des parties communes assurée par un architecte d'intérieur
- Piscine privative

Sécurité



Bloc-portes anti-effraction Isoblinde, digicode, vidéophone, détecteur de présence

Proximité



Plages, parc de San Peyre, golf...

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle 1^{er} Trimestre 2020

Rentabilité brute moyenne 2,70 %

Nombre de lots disponibles 11 lots

Typologies Du T1 au T3

Prix des lots De 228 000 € à 352 000 €

Permis de construire Purgé

Zone Pinel Zone A

Exemples d'investissement

T2 de 46,45 m² T3 de 58,02 m²

Prix total TTC	298 000 €	348 000 €
Loyer brut mensuel*	685 €	785 €
Rentabilité brute	2,76 %	2,71 %

* Estimation réalisée par Inter Invest Immobilier - février 2019

Appartement T1, T2 et T3
à partir de 228 000 €

Parking couvert et terrasse privée
pour tous les appartements

Date de livraison

**1^{er} trimestre
2020**

Nombre de lots
en exclusivité

11

Prix moyen au m²
(parking inclus)

6 446 €

Rentabilité
moyenne

2,70%

Distance
de la plage

2 km



Autoroute A8
(Cannes à 15 minutes
et Nice à 30 minutes)

Plage Robinson

Absolu Cœur
Mandelieu

Golf de
Cannes-Mandelieu

Commerces
et restaurants

Port de
Cannes-Marina

Centre commercial

Les Intervenants



Promoteur

Eiffage Immobilier est un promoteur et un constructeur de logements neufs destinés à l'habitation ou à l'investissement proposant une gamme complète de produits sur tout le territoire national. Eiffage Immobilier a placé le développement durable au cœur de son activité et tous ses programmes répondent aux meilleures normes acoustiques et thermiques (NF Habitat ou NF Habitat HQE™).



Service de gestion locative

Vous pouvez opter pour un service de gestion locative auprès de Foncia, vous permettant d'investir sereinement et sans contrainte tout au long de votre engagement, grâce à des garanties locatives et une équipe dédiée à l'immobilier neuf. Leader européen des services immobiliers résidentiels, Foncia est le 1^{er} loueur en France. Le groupe dispose d'un réseau de 500 agences immobilières animé par près de 8 900 collaborateurs.



Les points clés



Fiscalité optimisée avec une réduction d'impôt jusqu'à 21%



Immeuble de standing avec piscine offrant un confort raffiné facilitant la location



Emplacement au cœur du nouveau centre-ville de Mandelieu, dans un quartier dynamique : centre des expositions, centre culturel municipal avec sa galerie marchande...



Une situation exceptionnelle à 5 minutes des plages et du golf international, proche des grandes villes azuréennes (Cannes à 15 minutes, Nice à 30 minutes, Monaco à 45 minutes)





Fonctionnement de l'investissement en loi Pinel

Comment fonctionne ce dispositif ?

Le dispositif Pinel permet aux contribuables français d'acquérir un bien immobilier neuf ou rénové loué pendant 6 à 12 ans et de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Un engagement sociétal et environnemental

Le dispositif Pinel est mis en place pour compenser le déséquilibre constaté entre l'offre et la demande de logements en France métropolitaine. Il permet ainsi de résorber la crise du logement dans des zones tendues à

forte demande tout en favorisant l'émergence de constructions plus écologiques répondant à des normes de performance énergétique élevées.

Une fiscalité avantageuse

Le dispositif Pinel offre une réduction d'impôt, calculée sur la base du prix de revient du logement neuf ou réhabilité, qui varie selon la durée de votre engagement. Chaque année, vous pouvez réduire de vos impôts 2% du prix de revient de votre acquisition pendant 6 ou 9 ans puis 1% par an pendant 3 ans.

Pour un investissement de 300 000 €¹ réparti sur un ou deux logements répondant aux dernières normes en terme de performance énergétique², vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt de 63 000 € sur 12 ans. Les avantages offerts par ce dispositif entrent dans le plafond global des niches fiscales de 10 000 €/an.

¹ Prix de revient total du ou des investissements limités à 2 acquisitions par an.

² Niveau de performance énergétique globale exigé : réglementation thermique RT 2012 ou label BBC 2005 pour les logements neufs, Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009 pour les logements nécessitant des travaux.



Exemple d'investissement

Acquisition

Total investissement

200 000 €

Financement

Locataires

Loyers perçus - 635 € par mois sur 12 ans, soit :

91 440 €

Réduction d'impôt

21% pour une location sur 12 ans :

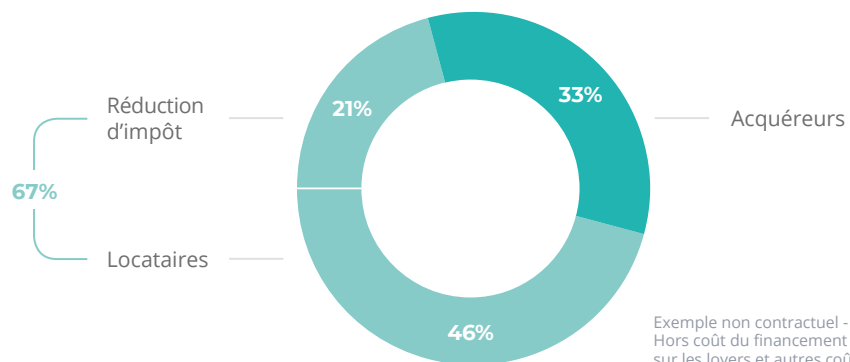
42 000 €

Acquéreurs

Apport en emprunt

66 560 €

Seul 1/3 du bien financé par les acquéreurs



Exemple non contractuel - simulation sur 12 ans
Hors coût du financement bancaire, hors fiscalité
sur les loyers et autres coûts fonciers.



Les conditions d'investissement

Pour bénéficier des avantages du dispositif Pinel, l'acquéreur détermine au début de l'opération la durée de son engagement (6 ou 9 ans) qui va conditionner le pourcentage de réduction d'impôt attendue. Son investissement doit également remplir plusieurs conditions :

- le **logement** doit respecter certains critères de location précis,
- le **loyer** mensuel est encadré et ne doit pas dépasser certains plafonds,
- le **revenu** fiscal de référence du locataire ne doit pas dépasser les plafonds établis chaque année par décret.

Un investissement pour préparer l'avenir

Préparer sa retraite

Valeur refuge par excellence, l'immobilier est une bonne solution pour préparer sa retraite et anticiper la perte d'une partie de vos revenus d'activité.

En investissant dans un programme éligible au dispositif Pinel, vous pouvez percevoir un complément de revenus le moment venu ou bien récolter le produit de la vente de ce logement.

Penser à ses proches

Préparer l'avenir, c'est également penser à vos proches. S'ils sont éligibles en tant que locataires, vous avez la possibilité de leur louer ce logement à un prix fixé par la loi et inférieur à celui du marché. Vous pouvez également anticiper une future donation autofinancée via le dispositif Pinel. Enfin, en contractant un emprunt pour financer votre investissement Pinel, vos proches n'auront pas à s'en soucier, l'assurance décès attachée à ce type de crédit venant prendre le relais. En revanche, ils pourront percevoir les loyers du bien.



La création d'un patrimoine

Au-delà de la réduction d'impôt, investir dans l'immobilier avec la loi Pinel permet de vous constituer un patrimoine durable en répondant à toutes vos attentes : acquisition d'une résidence secondaire, achat en vue de revente...

En outre, vous pouvez financer votre investissement en recourant à un crédit immobilier afin de bénéficier de taux d'emprunt historiquement bas. Vous pouvez alors déduire l'intégralité des intérêts de votre crédit bancaire sur les revenus fonciers et vous constituer un patrimoine majoritairement financé grâce aux loyers perçus et à l'avantage fiscal attaché au dispositif.

Le plus

En optant pour un service de gestion locative auprès de professionnels de l'immobilier, vous investissez sereinement et sans contrainte tout au long de votre engagement.

Le Groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 9 implantations dans le monde
- Plus de 110 collaborateurs
- Confiance de plus de 25 000 investisseurs
- Plus de 700 distributeurs partenaires



Distribution de solutions d'investissements structurées par les sociétés du groupe auprès d'un réseau de partenaires CIF.

Agrément ACPR : CIB16758

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334



Structuration d'opérations immobilières. Acteur spécialisé sur le marché patrimonial.

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 1,634 milliard € d'actifs financés sous gestion au 31/12/2018.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion de portefeuilles. Acteur spécialisé en capital investissement.

Agrément AMF n° GP-15000006



Inter Invest Immobilier
SAS immatriculée sous le n° RCS 824 647 556

01 56 62 00 55
21, rue Fortuny - 75017 Paris

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979 délivrée
par la CCI de Paris Ile de France