

La résidence « Jules & Fernand » Marcq-en-Barœul

43 Appartements d'exception du T2 au T4

Les atouts de la ville

- Connue comme étant la ville du pain et du levain, Marcq-en-Barœul est une ville très prisée du Nord de la France.
- Marcq-en-Barœul se situe au centre d'un triangle composé de trois grandes villes, à savoir Lille, Roubaix et Tourcoing. Cette situation amène la commune à être traversée par l'autoroute A22 et la RN356. La commune se situe également sur le nœud du grand boulevard, une voie d'accès multimodale.
- Située au cœur de la métropole Lilloise, Marcq-en-Barœul est de longue date reconnue pour son cadre de vie. Près d'un tiers de la ville est classé en zone naturelle et champêtre.

Une résidence à restaurer par les investisseurs

- Le projet de restauration proposé par la société APIC prévoit une restauration contemporaine et des matériaux haut de gamme.
- L'alliance de bardages bois, de briques blanches et de menuiseries foncées donne une nouvelle jeunesse à l'ensemble avec des lignes aussi élégantes qu'intemporelles.
- Les espaces communs sont enrichis d'insertions minérales et d'une importante végétalisation. Un bel équilibre qui accentue l'allure, la qualité et la pérennité qu'évoquent ces bâtiments.
- Le projet prévoit également se sécuriser la résidence et la mise à disposition d'un grand parking attenant et d'un grand local vélo pour ses habitants.



Un environnement d'exception

- La résidence « Jules & Fernand » propose deux bâtiments à taille humaine. Certains appartements bénéficient de beaux extérieurs avec jardin privatif en rez-de-chaussée, d'autres profitent d'une terrasse ensoleillée.
- Ils s'intègrent de manière harmonieuse dans un environnement privilégié, calme et verdoyant. Une végétalisation de la parcelle avec de beaux espaces de pelouse et de nombreuses plantations est mis en œuvre dans le projet de restauration et procure un cadre de vie idéal à ses habitants.
- Stratégiquement placée au sein d'un environnement calme, principalement résidentiel et à proximité immédiate du mythique Croisé Laroche, « Jules & Fernand » bénéficie de toutes les facilités qui s'imposent pour un quotidien apaisé : nombreux commerces, restaurants, activités (piscine, yoga, golf), hippodrome, services (crèche) et écoles allant de la maternelle au collège.
- Avec les Grands Boulevards, la N356 et le tramway juste à côté (arrêt Clemenceau), c'est l'assurance d'un accès rapide à toute la métropole (15 min de la gare de Lille Europe) et à la zone d'activité de la Pilaterie.

Exemple d'un investissement en Pinel optimisé au déficit foncier

L'hypothèse d'investissement présentée ci-dessous est un exemple et ne se substitue pas à un conseil personnalisé en investissement immobilier. Il ne s'agit pas d'une consultation fiscale. La rentabilité finale d'un investissement immobilier prend en considération de nombreux paramètres qui dépendront de la situation de l'investisseur (montant de l'apport personnel, taux du prêt...), du bien et du gestionnaire.

Caractéristiques de l'investissement :

- T2 47,2 m² + balcon 5,78 m² + parking
- Prix foncier : 182 948 €
- Prix travaux : 101 052 € dont 28 430 € de travaux déductibles des revenus fonciers

Synthèse fiscalité Déficit foncier :

- Travaux éligibles déductibles du revenu foncier total
- Déficit imputable à hauteur de 10 700 € sur le revenu global
- Excédent reportable 10 ans sur revenus fonciers
- Hors plafonnement des niches fiscales
- Sous condition de location nue 3 ans

Répartition du financement sur 15 ans :



Gain fiscal (TMI 30%+17,2%) Locataire Investisseur

Synthèse fiscalité Pinel :

- Réduction d'impôt de 21 % de l'investissement (plafond 300 000 et 5 500 €/m²)
- Engagement de location nue à usage de résidence principale sur 12 ans
- Plafonds de loyers à respecter
- Plafonds de ressources du locataire à respecter
- Réservé aux zones A, A bis et B1

Synthèse chiffrée de l'investissement sur 15 ans :

- Gain fiscal estimé * : 65 247 €
- Loyer : 688 € mensuel
- Prix de revient estimé : 103 169 € **

* revenus fonciers préexistants 5 000 €, contribuable taxé à la tranche marginale d'imposition de 30 %

** Prix de revient = Prix total – gain fiscal – loyers prévisionnels sur 14 ans

Les loyers indiqués ci-dessus ne constituent pas des engagements contractuels d'Advenis Gestion Privée qui ne garantit pas de loyer minimum. Dispositions fiscales en vigueur au 14/03/2022 susceptibles d'évolution et dont l'application nécessite le respect de certaines conditions (relatives au bien du contribuable) en particulier un engagement de location. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

La future propriété en images



Visuels Projetés non contractuels.

Advenis Gestion Privée n'intervient pas dans la réalisation des travaux mais uniquement en qualité d'intermédiaire. Avant d'investir dans ce type d'opérations il est vivement recommandé de réaliser au moins une visite de ce bien immobilier et d'en mesurer les avantages et les contraintes.