

YCAP  
IMMOBILIER

RÉSIDENCE

LE  
HAUT  
PAVÉ

48

RUE DU HAUT PAVÉ  
ETAMPES

UNE RÉNOVATION DE QUALITÉ AUX MEILLEURS STANDARDS ÉNERGÉTIQUES

UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ AUX PORTES DE PARIS

UNE DÉFISCALISATION ATTRACTIVE

---

# 1 - ÉTAMPES

Page 6-7

**Accessibilité**

Page 8-9

**Richesse historique**

Page 10-11

**Dynamisme**

---

# 2 - LE PROJET

Page 14-17

**Des prestations  
haut de gamme et  
durables**

Page 18-19

**Une rénovation  
énergétique de  
pointe**

Page 20-21

**Un investissement  
pérenne et une  
défiscalisation  
attractive**

---

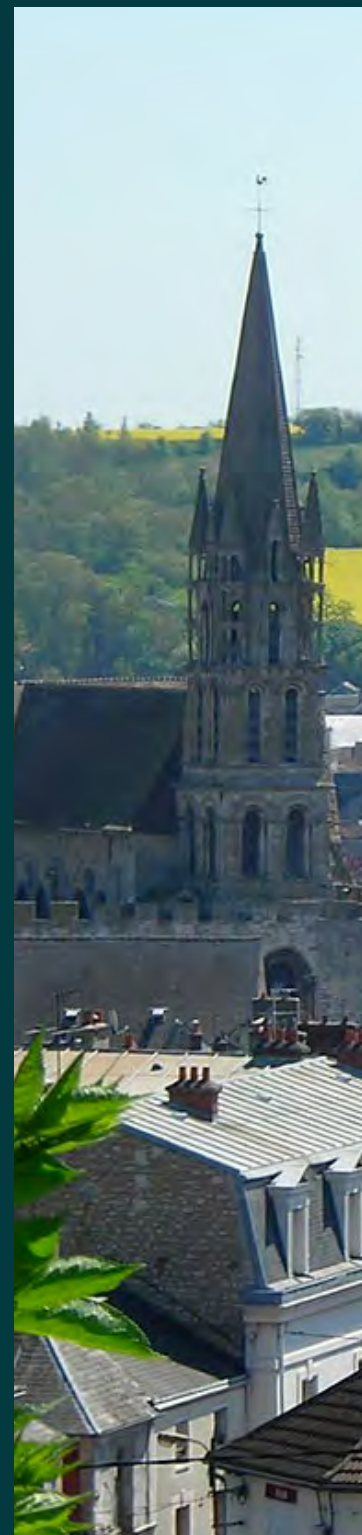
# 3 - ANNEXES

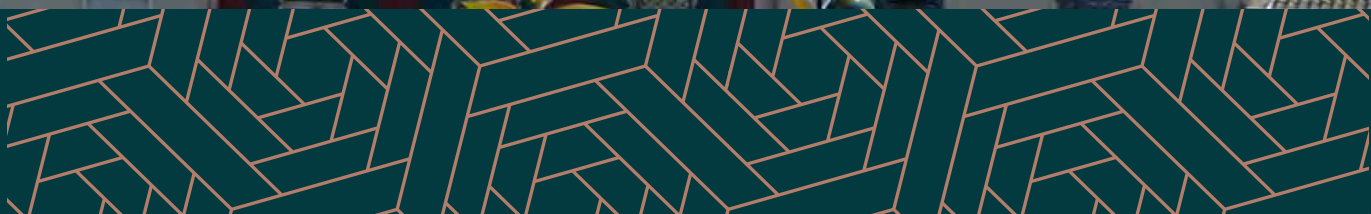
Page 22

**Le déroulé d'un  
investissement**

Page 23

**Nos intervenants**







---

RÉSIDENCE

LE  
HAUT  
PAVÉ

## LE CHARME DE LA CAMPAGNE À 35 MINUTES DE PARIS

Située au sud de l'agglomération parisienne et aux portes de la Beauce, Étampes, longtemps surnommée la Petite Venise, offre une qualité de vie rare. C'est au cœur de cette Ville Royale, qui recense à elle seule 26 monuments historiques, que se situe le Haut-Pavé, résidence de 8 appartements sur cour arborée, qui bénéficieront d'une rénovation aux meilleurs standards de qualité et d'efficacité énergétique.

# ÉTAMPES

---

---

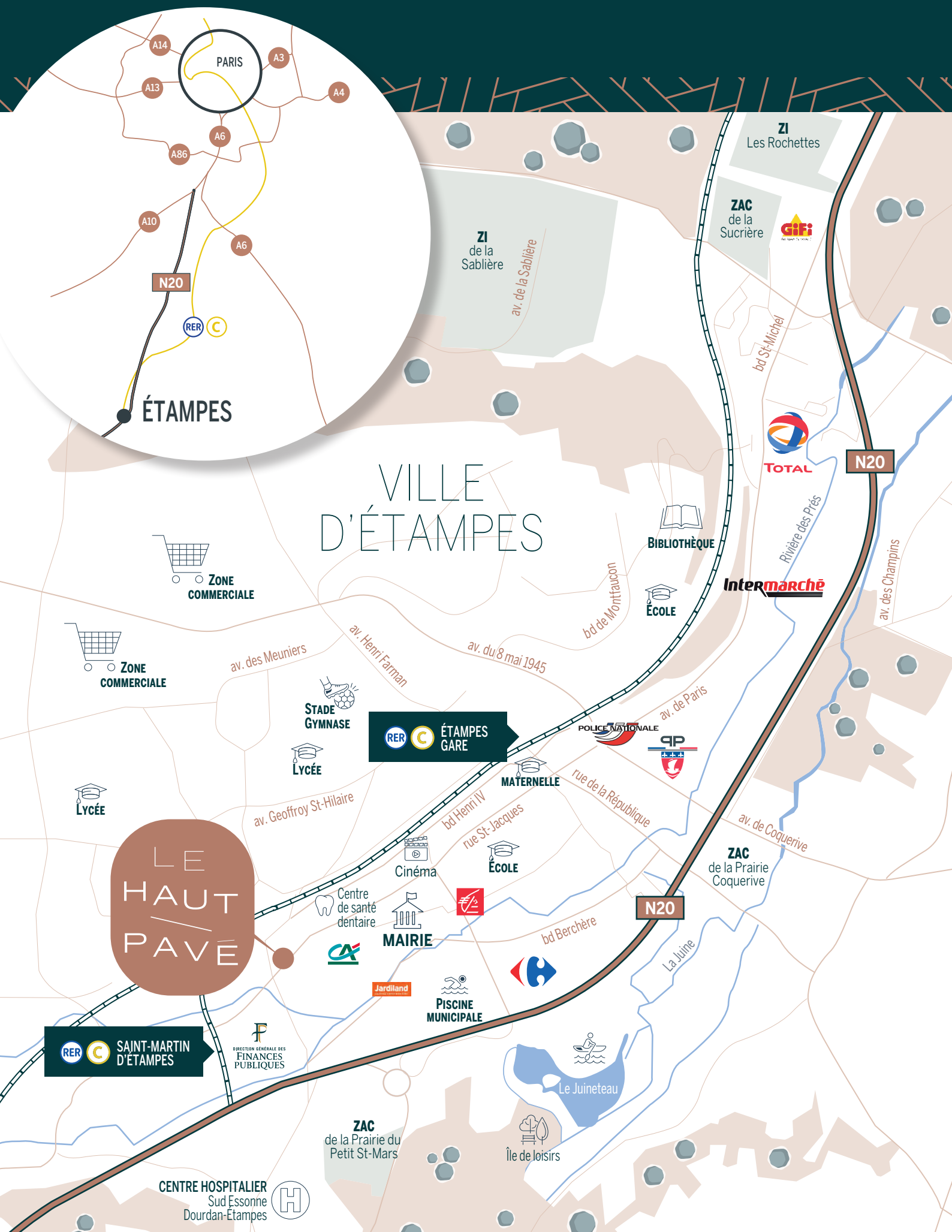
## UNE ACCESSIBILITÉ REMARQUABLE

Idéalement située à moins d'une heure de Paris en RER C ou en TER, les Étampois profitent d'un cadre de vie authentique et verdoyant.

Capitale du Sud-Essonne, Étampes dispose de nombreux axes routiers, Paris-Orléans et Chartres-Fontainebleau notamment, et de deux gares. La proximité de Massy facilite encore l'accès au TGV.

- ▶ RER C (5 min à pied)
- ▶ TER Paris Austerlitz - 35 minutes (à 5 min de la Gare de Lyon)
- ▶ D20, D191
- ▶ Entre l'A10 et l'A6
- ▶ Gare TGV Massy (39 km)
- ▶ Orly (45km)

Intramuros, la ville se pratique à vélo avec 15 km de pistes cyclables ou en bus avec le TàD, transport à la demande.



# LE HAUT PAVÉ

## VILLE D'ÉTAMPES

RER C SAINT-MARTIN D'ÉTAMPES

RER C ÉTAMPES GARE

## ÉTAMPES

---



La collégiale Saint-Martin d'Étampes



La tour de Guinette

---

## UNE DESTINATION HISTORIQUE EXCEPTIONNELLE

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, Étampes est une Ville Royale fortifiée depuis le Moyen-Âge. Jadis, elle a accueilli trois favorites, dont Diane de Poitiers.

Son héritage patrimonial est conséquent avec 26 monuments historiques parmi lesquels un donjon immortalisé par Victor Hugo, une collégiale du XI<sup>e</sup> siècle et la Tour penchée, petite sœur de Pise.

La ville est aussi sillonnée de canaux, expliquant la présence de nombreux moulins et anciens lavoirs.





“

**ÉTAMPES,  
CHAMPIONNE TOUTES CATÉGORIES  
DES MONUMENTS ET SITES CLASSÉS**

**Le Parisien**



AVEC SES NOMBREUX CANAUX, ÉTAMPES  
EST SURNOMMÉE LA PETITE VENISE



**+ DE 25 600  
HABITANTS**



**UNE POPULATION JEUNE**

(41% de 15-44 ans et 43% de moins de 30 ans)

**ET ACTIVE (74,6%)**



**5 CRÈCHES ET  
28 ÉTABLISSEMENTS  
SCOLAIRES**



**95 ÉQUIPEMENTS  
SPORTIFS**



**NOMBREUX ESPACES  
VERTS**



**2 CENTRES  
COMMERCIAUX**

## ÉTAMPES

---

---

## DYNAMIQUE ET ACTIVE

Capitale du Sud Essonne, Étampes est le 3<sup>e</sup> pôle d'économie et d'emploi de l'Essonne. Elle compte 5 zones d'activités dont le parc industriel SudEssor... L'ensemble accueille plus de 300 entreprises et 5 200 salariés dans des domaines variés comme la R&D, la formation, l'aéronautique, la chimie et la cartonnerie.

La population jeune et active profite des commerces de proximité du centre-ville, de deux centres commerciaux et de très nombreuses infrastructures : centre hospitalier, sous-préfecture, crèches, écoles et lycées, cinémas, théâtre, piscine, terrains de tennis, gymnase, stade, etc.

L'île de loisirs, nichée dans un parc naturel de 145 hectares, propose de multiples activités : luge, accrobranche, escalade, équitation, VTT, canoë-kayak et baignade dans le lac.



## LE PROJET

---

---

# LE HAUT-PAVÉ

Une résidence de charme de 8 logements traversants et sur cour, entièrement restaurée, idéalement située dans le centre-ville, à proximité des gares RER et TER.

Au cœur du quartier Saint-Gilles, dans un environnement calme et résidentiel, le Haut-Pavé bénéficie de la proximité des commerces, des établissements scolaires et de plusieurs espaces verts. Une véritable vie de village en cœur de ville, à 35 minutes de Paris !



La copropriété est composée de deux bâtiments, d'une surface totale de 400 m<sup>2</sup>. On accède aux appartements en voiture ou à pied, par un grand porche qui ouvre sur une cour intérieure végétalisée. L'ensemble sera entièrement rénové avec des matériaux de qualité, sobres et élégants, pour un confort de vie, thermique et acoustique optimal.

- ▶ Rénovation de qualité
- ▶ 3 appartements avec jardins privatifs végétalisés
- ▶ Des appartements fonctionnels, traversants ou orientés sud, ouest
- ▶ 2 emplacements de parking



## LE PROJET

---

---

# DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME ET DURABLES

## PARTIES COMMUNES

- ▶ Parties communes intégralement restaurées
- ▶ Ravalement de l'ensemble des façades
- ▶ Restauration de la couverture de la toiture et remplacement si nécessaire
- ▶ Végétalisation des espaces par un paysagiste

---

## PARTIES PRIVATIVES

- ▶ Des appartements fonctionnels avec une distribution optimisée, sans perte d'espace
- ▶ Une décoration signée par un architecte d'intérieur avec différentes options de peintures et carrelages haut de gamme
- ▶ Parquet en chêne contrecollé dans les pièces de vie et chambres, pose collée
- ▶ Cuisines aménagées, équipées sur-mesure, plans de travail en granit
- ▶ Salle de bains premium avec carrelage et faïence, intégrant meuble vasque, porte de douche chromée, meuble miroir et sèche-serviettes
- ▶ Des marques reconnues telles que Gröhe, Legrand et Villeroy & Bosch
- ▶ Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage
- ▶ Visiophone pour un accès sécurisé



---

Salles de bains



---

Cuisines

Proposition de projet d'aménagement non contractuelle - voir descriptif travaux.





---

Chambres



---

Salons

## LE PROJET

---

---

# UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE POINTE

POUR UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL POSITIF ET UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT.

Tous nos appartements bénéficient de travaux aux meilleurs standards de la rénovation énergétique, leur permettant d'atteindre un DPE de classe B ou C. Au-delà de l'impact environnemental positif<sup>(1)</sup> cela permet aux acquéreurs de sécuriser leur investissement d'un point de vue réglementaire et fiscal<sup>(2)</sup>, et de maximiser l'attractivité locative du logement.

**Notre engagement se concrétise par les éléments suivants :**

- ▶ Une excellente isolation des murs, plafonds et planchers<sup>(3)</sup>.
- ▶ Un système de chauffage et climatisation très performant assuré par des pompes à chaleur air-air connectées.
- ▶ Des bornes de recharge électriques (en option) et emplacements vélo afin de favoriser la mobilité douce.
- ▶ Des VMC double-flux.
- ▶ La création d'espaces verts incluant des arbres à moyenne tige d'essences locales.

(1) Les émissions de GES évitées par un appartement rénové sont de 3 tonnes eq CO<sup>2</sup> par an, soit l'équivalent d'un trajet en avion de 9 000 km. Plus d'informations sur <https://www.gpe-fl.com/about-3>.

(2) Le déficit foncier pouvant être déduit du revenu global est ainsi porté de 10 700 à 21 400€ pour les dépenses de rénovation énergétique - cf. détail sur les mécanismes fiscaux plus bas.

(3) Murs en pierre et isolation en laine de verre de 10 à 15 cm sur les murs donnant sur l'extérieur, 20 cm de laine de verre entre les planchers, 15 cm de plaques de polyuréthane en toiture, chapes isolantes, etc.

## **NOS ENGAGEMENTS**

---

### **Des prix fermes et définitifs**

**Un respect scrupuleux du planning d'exécution, un suivi régulier et des indemnités en cas de retard**

**Un parfait achèvement des travaux sécurisée par une Garantie de Bonne Exécution donnée par un assureur indépendant, dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière**

**Des garanties décennales et une dommage ouvrage par un assureur indépendant**

**Une rénovation complète de qualité réalisée par des experts, sans compromis**

**Une sécurisation complète de votre investissement d'un point de vue fiscal et financier assurée par le cabinet d'avocats référent en France**

## LE PROJET

---

# UN INVESTISSEMENT PÉRENNE ET UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

Le Haut-Pavé profite d'une localisation au cœur d'une ville au marché locatif particulièrement tendu, marqué par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. En 11 ans la population d'Étampes a crû de plus de 15% .

Les six appartements du bâtiment A seront éligibles au dispositif du déficit foncier et les deux logements du bâtiment B au dispositif Denormandie.



Rivière Avocats Associés

VALIDATION FISCALE  
PAR LE CABINET DE RÉFÉRENCE EN FRANCE

### Déficit foncier

Les dépenses de travaux éligibles sont déductibles :

- ▶ des revenus fonciers du contribuable
- ▶ et, en cas de déficit, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, jusqu'à 21 400 €\* annuels
- ▶ et, en cas de solde, sur les revenus fonciers des dix années futures.

Aucune condition spécifique n'est requise si ce n'est la location nue du bien (le cas échéant, pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).

L'avantage fiscal procuré n'est pas pris en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux.

### Denormandie

Réduction d'impôt jusqu'à 21% du montant de l'investissement (fonciers, frais afférents, travaux).

Déduction des charges de la propriété des revenus fonciers (intérêts des emprunts, taxe foncière, frais de gestion).

La location du bien doit être nue à usage de résidence principale du locataire et doit respecter les conditions de loyers et de ressources des locataires pendant la durée de l'engagement choisie (6/9/12 ans).

▶ **Doublement du plafond de déduction sur le revenu global jusqu'à 21 400 € par an\***

▶ **Compatible LMNP après 3 ans de location**

\* le doublement du plafond du déficit imputable sur le revenu global est soumis aux conditions énumérées dans la lettre d'éligibilité du cabinet Rivière avocats associés

## POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

---



D'EXCELLENTE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES : UN DPE B O U C



RENDEMENT DE PLUS DE 6% (DEFICIT  
FONCIER) ET 4% (DENORMANDIE) \*



AUX PORTES DE PARIS, DANS UNE VILLE  
AVEC UNE FORTE TENSION LOCATIVE



UN RATIO TRAVAUX DE 67%



UN INVESTISSEMENT À PARTIR DE  
172 000€

\* Y compris avantage fiscal, avec  
l'hypothèse d'un taux marginal d'imposition de 30%.  
Rendement hors avantage fiscal entre 4% et 5%  
(déficit foncier) et 3% et 4% (Denormandie)

# ANNEXES

---

## LE DÉROULÉ D'UN INVESTISSEMENT

- 1** **Option sur la réhabilitation d'un lot**  
**Documents :** Fiche de renseignement, pièce d'identité, selon le schéma d'acquisition : contrat de mariage/ statuts et KBIS de la SCI.
- 2** **Accès à la dataroom comprenant les documents relatifs au lot**  
**Documents :** DPE, diagnostics, règlement de copropriété, descriptif des travaux,
- 3** **Officialisation de la réservation** FONCIER  
Le compromis de vente vous est transmis par le notaire du vendeur et vous pouvez le signer électroniquement, après un délai de réflexion de 10 jours. Versement du dépôt de garantie de 5% du montant du foncier.
- 4** **Adhésion à l'ASL<sup>(1)</sup>** TRAVAUX  
Documents : statuts de l'ASL, PV d'AG, aide à la déclaration
- 5** **Souscription d'un prêt auprès de votre partenaire bancaire.**
- 6** **Signature de l'acte authentique chez le notaire** FONCIER
- 7** **Appels de fonds travaux par l'ASL** TRAVAUX  
Premier décaissement de 35% du montant total, ensuite selon l'avancement des travaux.
- 8** **Suivi des travaux** TRAVAUX  
Comptes-rendus a minima trimestriellement.
- 9** **Remise des clés et réception des travaux**  
Nous pouvons également vous accompagner dans la mise en location de votre bien avec nos partenaires spécialisés en gestion locative, pour un accompagnement global.

(1) Association Syndicale Libre, structure juridique permettant la gestion des travaux.  
Toute la structuration fiscale est réalisée par le cabinet d'avocat fiscaliste  
Rivière Avocats Associés, leader français sur le sujet.

## ANNEXES

---

## NOS INTERVENANTS

SUIVI DE CHANTIER  
ET BUREAU D'ÉTUDE

**Moex  
batiment**



ARCHITECTE  
DPLG

**Crème  
architecture**

*Crème*

AVOCATS  
FISCALISTES

**Rivière Avocats  
Associés**

**RAA**

BUREAU DE  
CONTRÔLE

**Bureau  
Veritas**



**BUREAU  
VERITAS**

Shaping a World of Trust

---

## UN PROJET

**FL**  
GROUPE

[www.gpe-fl.com](http://www.gpe-fl.com)



LE  
HAUT  
PAVÉ

YCAP  
IMMOBILIER