

Résidence Victor Hugo

NEUILLY-PLAISANCE

LOI PINEL  
RÉSIDENCE PRINCIPALE

**YCAP** immobilier

## LE PROJET

### LA FISCALITÉ

Loi Pinel - Résidence principale

### L'ADRESSE

94, avenue Victor Hugo  
93360 Neuilly-Plaisance

### LE BUDGET

À partir de 160 000 €

### LA RÉSIDENCE

29 appartements  
Du studio au T3  
Parkings extérieurs & sous-sol

### LA RENTABILITÉ

Jusqu'à 4,49 %

LA LIVRAISON PRÉVISIONNELLE  
2T 2021

### NOTAIRE

Étude de Maître BRISSE  
5, Avenue de Gambetta  
94100 - SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

### LA PROMOTION

CRD PROMOTION / Groupe Stranieri

### LA GESTION

COFIM IMMOBILIER



Résidence Victor Hugo

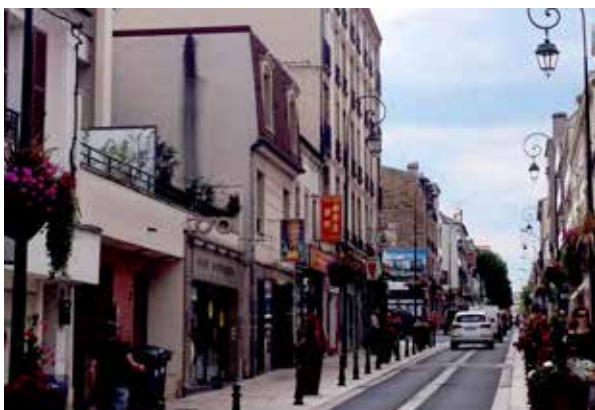
NEUILLY-PLAISANCE



## UNE VILLE AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE DE SES HABITANTS

À seulement 15 minutes à l'Est de Paris, Neuilly-Plaisance avec ses 20 000 habitants, a su conserver une âme de village. Sur les bords de la Marne, la ville jouit d'un cadre idéal : nature et loisirs, infrastructures de qualité, emplois, petits commerces... Et une pression fiscale bien moins forte que celle des villes avoisinantes !

Pour conserver son esprit «campagne», la municipalité pratique un urbanisme maîtrisé : les programmes immobiliers trop conséquents sont écartés pour conserver un tissu pavillonnaire prédominant.



# Résidence Victor Hugo

NEUILLY-PLAISANCE

## UNE RÉSIDENCE EN COEUR DE VILLE

La résidence se situe en plein cœur de ville, à seulement 100 mètres de la place du marché et de la mairie. On y trouve des commerces de proximité mais aussi un grand nombre d'activités sportives et associatives.

Les écoles, de la maternelle au collège, sont situées à moins de 10 minutes à pied du programme ainsi que plusieurs crèches. Le grand parc des Côteaux d'Avron offre de nombreuses possibilités : chemins de promenade, aires de jeux et de pique-nique, évènements populaires et festifs.

Avec un arrêt de bus à 100 mètres de la résidence, l'accès aux gares RER A de Neuilly-Plaisance ou RER E de Rosny-sous-Bois se fait en seulement 10 minutes. Ces deux gares permettent de rejoindre le centre de Paris en moins de 20 minutes.





## UNE RÉSIDENCE DE CHARME

Avec sa façade en pierre de taille massive, cette résidence de standing se compose de 29 appartements, du studio au T3, prolongés pour la plupart d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.



### LES PRESTATIONS

#### PARTIES COMMUNES

Résidence sécurisée et clôturée  
Ascenseur  
Local Vélo  
Espaces verts  
Parkings extérieurs et sous-sol

#### PARTIES PRIVATIVES

##### **Les matériaux**

Parquet dans les chambres et séjour  
Carrelage dans les pièces humides

##### **Le confort**

Salle d'eau / salle de bains :

- Meuble vasque double porte laqué blanc avec miroir et bandeau lumineux
- Baignoire ou receveur de douche selon plan
- Sèche-serviette électrique

Eau chaude : ballon thermodynamique

Chauffage : panneaux rayonnant électriques dernière génération

Volets roulants



## Les acteurs du projet

### CRD PROMOTION Groupe Stranieri

La synergie d'un grand groupe présent dans l'immobilier depuis 1958

CRD Promotion fait partie du Groupe STRANIERI qui couvre grâce à ses filiales la diversité des métiers de l'immobilier. Cette organisation permet de maîtriser toutes les phases du développement d'un projet.

Composé de capitaux exclusivement familiaux, le groupe est de ce fait complètement indépendant. Ceci permet une très grande rapidité d'action et de décision.

La recherche de la qualité est présente à tous les niveaux :

Une qualité d'usage dans la conception des appartements se traduisant, par exemple, par de larges terrasses et balcons ainsi que des orientations choisies.

Une qualité de construction issue des choix des matériaux et de la sélection des artisans qui les mettent en oeuvre.

Une qualité environnementale s'appuyant sur le respect des normes et les innovations techniques.

### LA GESTION

**COFIM IMMOBILIER**  
131bis, avenue du Maréchal Foch  
93360 NEUILLY-PLAISANCE

#### **GESTION COURANTE SANS GARANTIES**

**4% HT  
4.80% TTC  
(hors assurance loyers impayés)**

---

#### LA GARANTIE (facultative)

**ASSURANCE LOYERS IMPAYÉES SAA  
(GROUPE SOCAF)  
2.50% TTC des encaissements**





La fiscalité

## LES AVANTAGES DU DISPOSITIF PINEL

**Une réduction d'impôt flexible**  
sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

**Un avantage fiscal** pouvant  
aller **jusqu'à 63 000 €**.

Une solution permettant de  
**se constituer un patrimoine.**

## LES CONDITIONS

### L'essentiel

Réaliser un investissement locatif neuf & bénéficier  
d'une réduction d'impôt sur le revenu.

### Les avantages fiscaux

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient  
du bien déductible dès l'année d'achèvement  
de :

12 % sur 6 ans

18 % sur 9 ans

21 % sur 12 ans

### Les obligations

S'engager à louer le bien au moins 6 ans en  
tant que résidence principale du locataire.

Respecter les plafonds de loyers et de ressources  
du locataire.

Le non-respect des engagements de location  
entraîne la perte du bénéfice des incitations  
fiscales.

### ZONE ABIS

Plafonds de loyers : 17,17 € / m<sup>2</sup> / mois

Résidence Victor Hugo

NEUILLY-PLAISANCE

W W W . Y C A P - I M M O B I L I E R . C O M

**YCAP** immobilier

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06

E-mail : [immobilier@ycap.fr](mailto:immobilier@ycap.fr) - Site : [www.ycap-immobilier.com](http://www.ycap-immobilier.com)

Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507.

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.

Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.