

 **PIERRE  
DE SEINE**  
Groupe *Olyssée* Immobilier

INVESTISSEZ  
**AVEC SÉRÉNITÉ !**

# INVESTIR en LOUEUR MEUBLE

Le LMNP par Pierre de Seine



1

# INVESTIR EN LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

UN STATUT AVANTAGEUX ET ACCESSIBLE À TOUS.

**Un placement LMNP non géré\* vous permet de percevoir des loyers peu fiscalisés, d'atteindre une rentabilité particulièrement intéressante, de construire votre patrimoine immobilier et de préparer pour votre retraite.** Pierre de Seine vous accompagnons dans l'équipement de votre bien grâce à l'option Pack Meublé qui respecte la liste de meubles publiée par la loi ALUR.

## POUR QUI ET POURQUOI ?

**L'Etat permet aux propriétaires qui investissent dans des biens qualitatifs neufs de bénéficier d'avantages financiers.** Intégré dans une stratégie patrimoniale, l'investissement en meublé vous permet de profiter d'une fiscalité très avantageuse, notamment grâce la déduction des charges de l'amortissement comptable qui a un impact direct sur votre base taxable. Vous bénéficiez donc d'un revenu « net de fcalité » plus important qu'en location nue.

## COMMENT ?

**En achetant un bien neuf et en le louant meublé, tout simplement !** Vous devez déclarer les recettes locatives sous le régime micro-bic ou le régime réel.

- Des biens accessibles, à partir de 69 000 €
- Une rentabilité brute de 5.75% (selon le bien choisi)
- Une fiscalité avantageuse
- Des loyers perçus plus élevés qu'une location vide
- Une grande flexibilité grâce à des baux de plus courte durée
- Un logement respectant les dernières normes de construction
- Vous construisez votre patrimoine et préparez votre retraite

## EXEMPLE D'UN INVESTISSEMENT EN MEUBLÉ\*\* DANS LA RÉSIDENCE REVERSO :

Thomas, 35 ans, se lance dans son premier investissement immobilier et choisit un studio à Louviers. Naturel, dynamique, effervescent, attractif, créatif, entreprenant, novateur, stimulant et audacieux : le territoire Seine-Eure est LE bon endroit pour une location meublée !

Montant de son apport : 10 000€  
Montant du bien : 119 000 €  
Montant des meubles : 2500 €  
Mensualités du crédit : 612 €

### POUR REMBOURSER SON CRÉDIT, IL BÉNÉFICIE :

Des loyers perçus chaque mois : **570€**  
Son investissement lui demande un effort d'épargne chaque mois : **213 €**  
*charges comprises*

\*\*Informations données à titre indicatif – Simulation réalisée en Octobre 2022 avec les **taux d'intérêt moyens constatés sur cette période**. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par un établissement bancaire.

**PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC NOS CONSEILLERS POUR DÉCOUVRIR  
LES AVANTAGES FISCAUX DU LMNP, LA SOUPLESSE D'UTILISATION  
DU BIEN QUE CE STATUT VOUS OFFRE ET SON MODE DE GESTION.**

PRENEZ RENDEZ-VOUS **02 35 02 75 33 /**  
**CONTACT@PIERREDESEINE.FR**  
**WWW.PIERREDESEINE.FR**

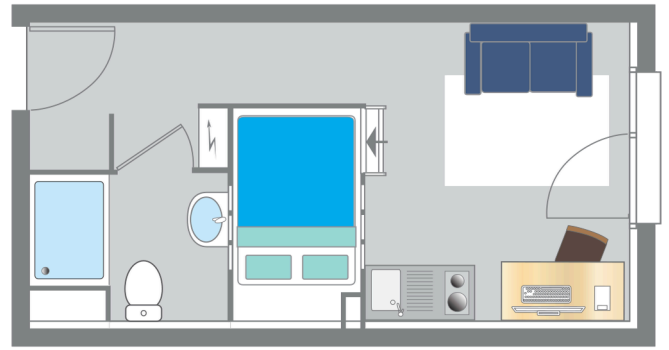
PIERRE DE SEINE • HANGAR  
107 107 C ALLÉE FRANÇOIS  
MITTERRAND 76100 ROUEN

# LMNP

Loueur Meublé Non Professionnelle

avec 

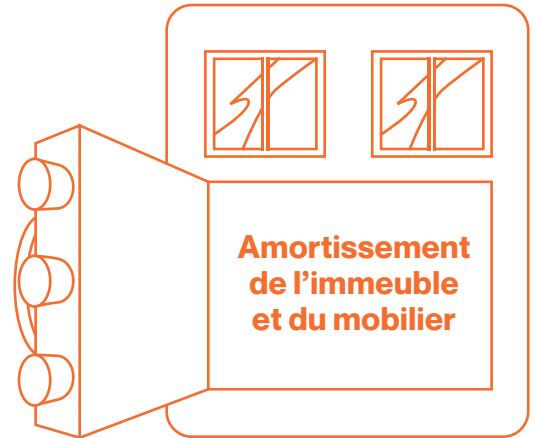
# REVERSO



## L'INVESTISSEMENT LE PLUS AVANTAGEUX

LE LMNP S'ADRESSE À TOUS LES PARTICULIERS QUI ENVISAGENT DE :

- Percevoir des loyers sans fiscalité, **grâce à l'amortissement du bien** • Compléter leurs revenus à la retraite • Développer son patrimoine efficacement • Bénéficiez d'un **régime fiscal très favorable**



## PERCEVEZ 100% DES REVENUS LOCATIFS

**SANS LA CONTRAINTE DU GESTIONNAIRE**, le LMNP non géré se distingue du LMNP « classique » qui consiste à acheter dans une résidence services (étudiant, sénior, tourisme) en confiant l'administration du bien à un gestionnaire professionnel en signant un

bail longue durée. L'investissement « LMNP non géré » est plus souple, il vous permet de maîtriser votre placement, sa gestion et son arbitrage, tout en conservant l'intégralité des revenus locatifs.

### UNE OFFRE DE LOGEMENT RARE

**LE MARCHÉ DOMINÉ PAR LES RÉSIDENCES GÉRÉES,**

(tourisme, étudiant, personnes âgées, EHPAD) ne propose que très rarement une offre diversifiée de résidences abritant des appartements meublés ou non meublés de toute typologie : du studio aux 4 pièces (colocation possible à partir du 2 pièces).

Jeunes couples

**PERSONNES ÂGÉES**  
Familles mono-parentales

MUTATION

**UNE DEMANDE LOCATIVE ÉLARGIE**  
**UN GRAND CHOIX DE LOGEMENTS = UN GRAND NOMBRE DE LOCATAIRES POSSIBLES**

Les résidences REVERSO ne sont pas exclusives, tout au contraire.

Elles sont destinées à tous : jeunes, moins jeunes, personne seule ou en famille... propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs.

# UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN



## Nous proposons une solution clé en main pour tous vos projets immobiliers.

Notre approche intégrée vous permet de bénéficier d'un accompagnement complet, simplifiant ainsi chaque étape de votre investissement.

### 1. Biens Immobiliers Adaptés au LMNP

Nous vous proposons une sélection d'appartements et de maisons neuves, soigneusement choisies pour leur potentiel locatif. Chaque bien est situé dans des zones à forte demande locative et répond aux normes énergétiques et d'habitabilité.



### 2. Pack Meublé Clé en Main

- Notre pack meublé comprend tout le nécessaire pour équiper votre logement
- Mobilier de qualité et électroménager moderne
- Décoration soignée pour un intérieur accueillant
- Installation rapide, vous permettant de louer sans délai



### 3. Partenariat avec Immokip : Gestion fiscale

Nous collaborons avec Immokip, un cabinet d'expertise-comptable spécialisé dans le LMNP. Ils vous accompagnent dans votre comptabilité et optimisent votre gestion fiscale, vous permettant de tirer pleinement parti des avantages du statut.



### 4. Gestion Locative Simplifiée

- Grâce à notre réseau d'agences de gestion locative partenaires, vous n'avez rien à gérer : Mise en location et sélection des locataires
- Gestion et garantie des loyers et entretien du bien
- Suivi régulier pour garantir la tranquillité d'esprit



### 5. Accompagnement Personnalisé

- Nos conseillers sont là pour vous accompagner à chaque étape, de l'analyse de vos besoins à la mise en location, assurant ainsi un investissement serein et optimisé. Avec notre solution clé en main, investissez en LMNP facilement et efficacement, tout en construisant votre patrimoine immobilier. Cette version est plus concise tout en restant informative et engageante.



# CHOIX DU PACK MEUBLÉ



## STUDIO

1 pièce



à partir de

3 000€

## T1

1 pièce  
avec lit



à partir de

4 000€

## T2

2 pièces dont 1  
chambre



à partir de

5 500€

## T3

3 pièces dont  
2 chambre



à partir de

6 500 €

## T4

4 pièces dont  
3 chambre



à partir de

7 000€

## T5

5 pièces dont  
4 chambre



à partir de

8 000€

TYPLOGIE

## BORD DE MER

Décoration naturelle,  
rotin, bois...



## STARTER

Pack entrée de gamme,  
basique



## INDUSTRIEL

Mélange moderne et vintage,  
matériaux bruts...



STYLE



 **PIERRE  
DE SEINE**  
Groupe *Odyssee* Immobilier

PRENEZ RENDEZ-VOUS **02 35 02 75 33 /**  
**CONTACT@PIERREDESEINE.FR**  
**WWW.PIERREDESEINE.FR**

PIERRE DE SEINE • HANGAR  
107 107 C ALLÉE FRANÇOIS  
MITTERAND 76100 ROUEN