

LILLE

Marcq-en-Barœul



L'ADRESSE IDÉALE

POUR UN INVESTISSEMENT RÉUSSI

181 & 191

Rue Jules et Fernand Delcenserie
59700 Marcq-en-Barœul

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.



Lignes T et R de Tramway iLévia avec des départs toutes les 4 à 5 minutes entre Lille et le Croisé Laroche



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 et à la zone d'activité de la Pilaterie.

UNE QUALITÉ DE VIE RECONNUE

181 & 191

Rue Jules et Fernand Delcenserie
59700 Marcq-en-Barœul



UNE RESTAURATION
ÉLÉGANTE ET RAFFINÉE

JULES & FERNAND



Tramway -> Lille 11 min*

Ligne T - Tourcoing
Ligne R - Roubaix



Bus -> Lille 24 min*

Ligne 50 - Corolla
Liane 90, 88, 86, 12



Gare

Paris -> 60 min*
Bruxelles -> 35 min*



Grands Axes

Lille centre -> 18 min*
A22 -> 10 min*



Vélo / Trottinette

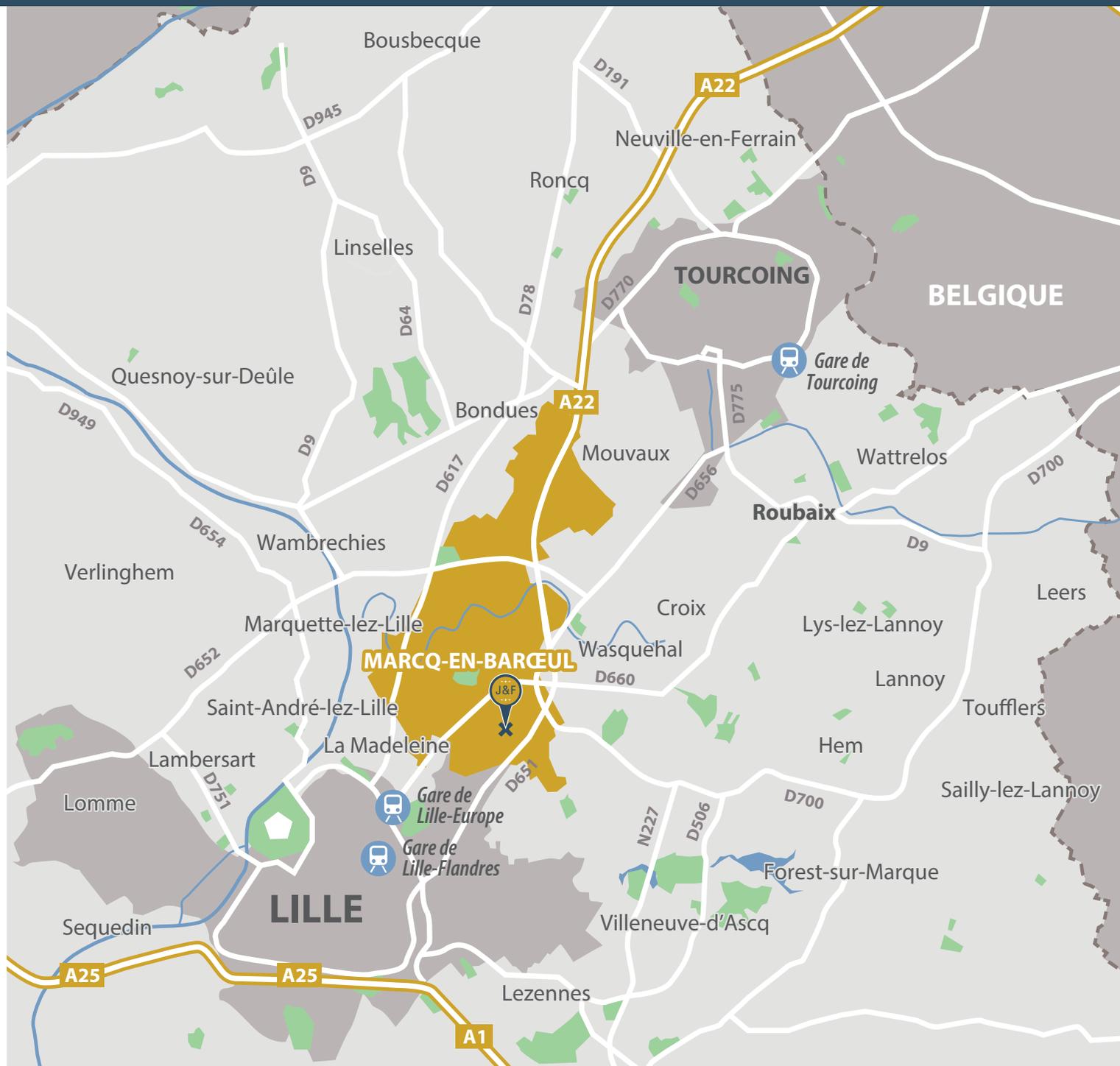
Lille centre -> 22 min*



Commerces, Écoles, Loisirs

À proximité -> 5/10 min*

*Sources : Google Maps

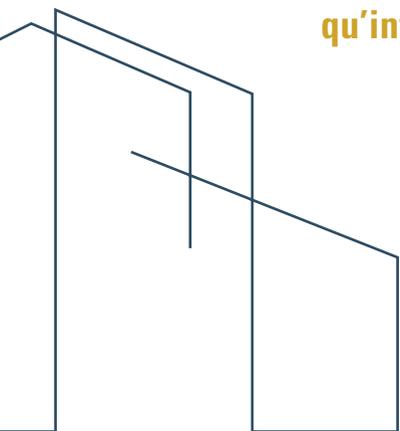


La résidence **“Jules & Fernand”** vous proposera deux bâtiments à taille humaine. Certains appartements bénéficieront de beaux extérieurs avec jardin privatif en rez-de-chaussée, d’autres profiteront d’une terrasse ensoleillée. Ils s’intégreront de manière harmonieuse dans un environnement privilégié, calme et verdoyant.

Les bâtiments actuels seront restaurés dans un esprit contemporain.

L’alliance de bardages bois, de briques blanches et de menuiseries foncées donnera une nouvelle jeunesse à l’ensemble **avec des lignes aussi élégantes qu’intemporelles.**

Les espaces communs seront quant à eux enrichis d’insertions minérales et d’une importante végétalisation. Un bel équilibre qui accentuera l’allure, la qualité et la pérennité qu’évoquent ces bâtiments.



UN ENVIRONNEMENT PREMIUM

- Résidence sécurisée
- Grand parking attenant
- Grand local vélo
- Végétalisation de la parcelle avec de beaux espaces de pelouse et de nombreuses plantations





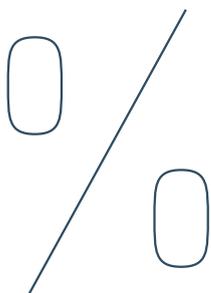
Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt à compter de l'année d'achèvement des travaux, de 2 % par an du prix de revient de l'investissement au cours des 9 premières années, puis 1 % par an au titre des 3 années suivantes.

Le dispositif des déficits fonciers permet l'imputation des dépenses de travaux éligibles l'année de leur paiement, d'abord sur les revenus fonciers positifs (soumis à l'IR et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %), puis, en cas d'excédent et dans la limite de 10700 €, sur le revenu global (soumis uniquement à l'IR) et, en cas de reliquat, uniquement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Exemple : lot (prix total : 318000 € hors parking) - Investisseur percevant 10000 € de revenus fonciers/an (TMI 45 %) - La totalité du budget éligible au déficit foncier est acquittée à l'ASL lors de l'adhésion - L'engagement Pinel est souscrit sur 12 ans à compter de l'achèvement des travaux (2023)

Foncier acte en main	Budget éligible à la réduction d'impôt Pinel	Budget éligible au déficit foncier	Prix de revient "Pinel"
195 747 €	87 487 €	34 766 €	283 234 €

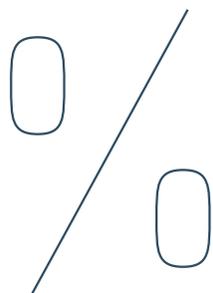
Année	Avantage fiscal lié au déficit foncier	Avantage fiscal lié à la réduction d'impôt Pinel	Déficit foncier reportable
2021	11 035 €		14 066 €
2022	6 220 €		4 066 €
2023	2 529 €	5 665 €	
2024		5 665 €	
2025		5 665 €	
2026		5 665 €	
2027		5 665 €	
2028		5 665 €	
2029		5 665 €	
2030		5 665 €	
2031		5 665 €	
2032		2 832 €	
2033		2 832 €	
2034		2 832 €	Montant total
	19 784 €	59 479 €	79 263 €



Investir dans une opération immobilière est une réelle opportunité lorsqu'elle est éligible à un dispositif fiscal de faveur.

Un double avantage fiscal

Grâce à la résidence "**Jules & Fernand**" vous pouvez bénéficier d'un **double avantage fiscal**. En effet, vous profitez à la fois de la réduction d'impôt au titre de la loi Pinel, mais également de la déduction sur vos revenus fonciers des dépenses engagées au titre des travaux de restauration de l'immeuble. **C'est le Pinel Optimisé au Déficit Foncier**. Ce double avantage fiscal permet donc non seulement de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 6 000 € par an, mais aussi de diminuer vos revenus fonciers positifs.



LES AVANTAGES DE CET INVESTISSEMENT

- **L'impact fiscal du déficit foncier est plus rapide.**
Pas besoin d'attendre la livraison de l'immeuble pour commencer à profiter de son avantage fiscal.
- **Le taux moyen d'avantage fiscal est amélioré** par la part "Déficit Foncier" selon la tranche marginale d'imposition de l'investisseur.
- **Le plafond Pinel de 300 000 € ou de 5 500 € / m² du prix de revient maximum, ne s'applique pas** sur la part du budget allouée aux travaux éligibles au déficit foncier.
- Pour l'enveloppe éligible au déficit foncier, **le plafonnement des niches fiscales ne s'applique pas.**



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

Des lots adaptés à chaque projet

Résidence avec parking sécurisé
Terrasses / Jardins

BÂTIMENT 181

Avec ascenseur

- 23 appartements
 - > 11 T2 Bis
 - > 9 T2
 - > 3 T1

181

BÂTIMENT 191

Sans ascenseur

- 20 appartements
 - > 1 T4
 - > 2 T3
 - > 1 T2 Bis
 - > 15 T2
 - > 1 T1

191



Découvrez
dans le détail l'offre
"Jules & Fernand"
en visite immersive

GARANTIE
DÉCENNALE

GARANTIE
BIENNALE

GARANTIE DE
BONNE EXÉCUTION

ASSURANCE
DOMMAGE OUVRAGE

JULES & FERNAND





Un soin particulier sera apporté tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des bâtiments, avec une esthétique et des matériaux haut de gamme.

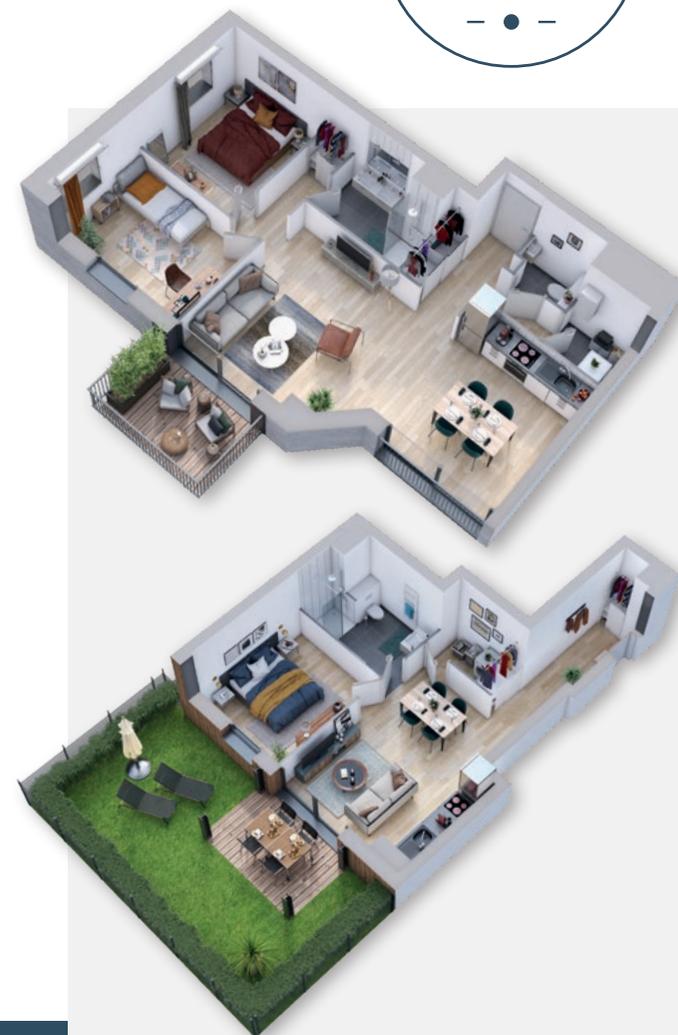
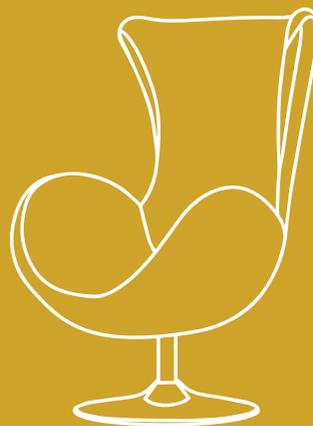
La qualité dans les détails

Telle est notre devise afin de répondre à l'ensemble de vos exigences en vous offrant confort et raffinement.

De plus, la rénovation des bâtiments sera menée avec un réel souci de recherche de performance énergétique.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- **Parquet contre collé chêne** dans les pièces de vie
- **Cuisine équipée** contemporaine **sans poignée**
- Salle de bains avec **faïence effet marbre** et grande douche
- **Chauffage électrique à chaleur douce** avec commande smartphone
- **Volet roulant dans les chambres** et sur l'ensemble des appartements au rez-de-chaussée
- **Spots LED**
- **Un mur de couleur** par pièce



RESTAURATION :



COMMERCIALISATEUR :



ESNPARTNERS

NOS PARTENAIRES :

Architecte

SCRATCH
ARCHITECTURE

Fiscalité

Rivière
—
Avocats
—
Associés

Syndic de copropriété

GLV

GRUPE
VALEUR ET
CAPITAL

VALORITY
INVESTISSEMENT

N°Cristal 0 969 320 686
APPEL NON SURTAXE

www.valority.com



Scannez pour visiter la résidence "Jules & Fernand"

Illustrations non contractuelles : LD3D - © Crédit photos : djs - Mai 2022 - D222534 - Création : djs