

TALENCE - ICONIC

INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ



LA RÉSIDENCE

Iconic
203 Route de Toulouse
33400 Talence



A seulement 5km du centre de Bordeaux, Talence est parfaitement desservie : 11 lignes de bus, le tramway ligne B avec Parc Relais et 7 stations de vélos.

Talence conserve un patrimoine éclectique : châteaux, chartreuses et architectures plus contemporaines.

LES POINTS FORTS :

- A 10 min de la gare Bordeaux St Jean
- Balcons pour tous
- Commerces à proximité
- Parkings en sous-sol

Ensemble immobilier de 221 logements répartis en 2 bâtiments (A et B) et 250 stationnements sur 2 niveaux de sous-sol commun aux 2 bâtiments et locaux commerciaux au RDC :

Bâtiment A

- **25 logements en Nue-Propriété et 25 parkings (du R+4 au R+5 + Attique)**
- 45 VEB logements locatifs sociaux
- 49 VEB logements intermédiaires

Bâtiment B

- 63 logements en accession libre
- 39 VEB logements libres

Chaque bâtiment sera indépendant avec un hall d'entrée dédié.



CALENDRIER PREVISIONNEL

- Permis de construire : PC initial délivré le 11/04/2018
Un Permis modificatif n°4 a été obtenu le 7 août 2020.
Purgé de tous recours.
- Acquisition du terrain Mars 2021
- Début des travaux **Avril 2021**
- Signature CR Usufruit 24 Septembre 2020
- Agrément bailleur obtenu
- **Signature des Actes NP** 2^{ème} T 2021
- **Livraison/remise des clés** 2^{ème} T 2024

LES AVANTAGES DE LA NUE-PROPRIETE

Cet investissement est idéal pour diversifier votre patrimoine et préparer vos revenus futurs tout en optimisant votre fiscalité. Il est également idéal pour transmettre votre patrimoine en profitant de droits de succession très réduits.

Votre bien ne génère aucun impôt supplémentaire et il est exclu de votre assiette IFI. Les intérêts d'emprunt sont en revanche déductibles de vos revenus fonciers existants.



Valeur de la Nue-Propriété : **64%**

Durée de l'Usufruit Temporaire : **15 ans**

Bailleur : **MESOLIA**



ÉLÉMENTS FINANCIERS

	Pleine Propriété	Nue-Propriété
Prix moyen m2 / habitable (PKI)	5 369 €/m2	3 436 €/m2
Parkings en sous-sol	20 000 €	12 800 €

Nombre / Typologie / surface moyenne	Fourchette de prix (parking inclus)
1 / T1/ 28, 70 m2	122 880 €
11 / T2 / 48,80 m2	De 142 720 € à 191 360 €
5 / T3/ 62,27 m2	De 213 120 € à 224 640 €
8 / T4 / 83,24 m2	De 266 880 € à 287 360 €