

NOVAXIA

La **LOCATION MEUBLEE** en toute liberté aux portes de **PARIS**

[**RÉCUPÉRATION DE TVA****]

Jusqu'à 6 % de rentabilité*



**GREEN
18**



* Rentabilité hors taxe et hors charges sur prix hors taxe sur le lot A306

** Remboursement de la TVA à la signature du premier bail sur demande du contribuable auprès des services fiscaux

Un emplacement stratégique

- A 300 mètres de Paris et à 5 minutes à pieds des métros, commerces, et des stations Vélib'

Accès et Transports :

- Porte de Montreuil
- Métro L9 - Robespierre
L3 - Gallieni
- Tramway T3 - Saint Blaise (2012)
- Bus 102, 122, 221, 351, 545
- Vélib' rue Edouard Vaillant et rue Etienne Marcel

IMPRIM'VERT® PEFC FSC

- A quelques stations de métro des écoles de commerces :

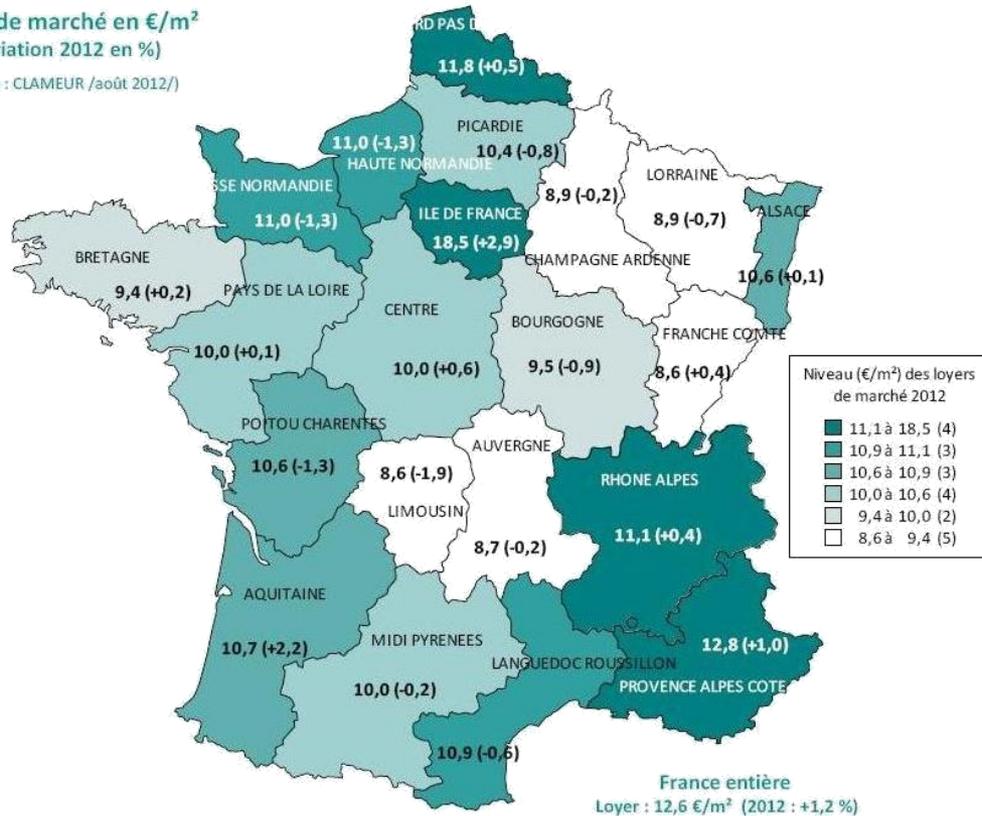
ESG Management School

ESCP-EAP European School of Management

Le logement étudiant en situation d'urgence

Loyers de marché en €/m²
(variation 2012 en %)

(Source : CLAMEUR /août 2012/)



« 30% des étudiants disposant d'un logement hors domicile familial disent avoir trouvé leur logement difficilement ou très difficilement »

- Loyers en **hausse**
- **Déficit** chronique de logements (demande de logements 5 fois plus grande que l'offre)
- Résidences **vétustes** et dégradées
- Paris et IDF : un pôle majeur pour les étudiants

Une offre à renouveler

- Une offre de logements privés **inadaptée en termes de coût/surface-qualité**
- **Un parc** public de logements étudiants **insuffisant et trop vieux** (en moyenne 30 ans)

**300 000 PLACES POUR 1,5 MILLIONS
D'ÉTUDIANTS À LOGER**

“La chambre de neuf mètres carrés n'est plus adaptée. Il existe une réelle demande de confort qui exige davantage de surface privative mais aussi des demandes d'espaces communs.”

Source : CNOUS – « Le logement étudiant Regards critiques et visions d'avenir » Septembre 2007



Une vision sur le marché

Location Meublée		Surface moyenne	Loyer mensuel
Les Estudines - Saint Mandé	T1	19m ²	779 €
	T1 BIS	25 m ²	845 - 895 €
Les Estudines - Descartes 75020	T1	19 m ²	714 - 745 €
Les Estudines Clos Saint-Germain 75020	T1	19 m ²	786 €
	T1 BIS	25 m ²	917 €
Studéa Buttes Chaumont 75019	T1	19 m ²	875 €
	T1 BIS	25 m ²	1 073 €
Studéa Paris Davout - 75020	T1	19 m ²	773 €
	T1 BIS	25 m ²	839 €
Résidence Green 18	T1	19m²	710 €
	T1 BIS	30m²	750 €



Green 18 : Une résidence au service des étudiants

Des logements adaptés au confort de l'étudiant

- Du T1 au T4 pour **faciliter l'habitat individuel ou la colocation**
- **Une résidence à 300 mètres de Paris** au milieu d'une desserte idéale (ligne 3 et 9)
- **Des services de qualité** (linge, accueil, ménage)



Pour une mise en location rapide et de qualité :

- **Partenariats avec les grandes écoles** de commerces proches de la résidence
- **Des loyers bas de fourchette** pour assurer une location sereine
- **Des garanties locatives** d'impayés et de dégradation aux meilleures conditions



Les Plus+ de la location meublée avec services para-hôteliers

- **Payez le bien immobilier moins cher** en récupérant la TVA sur l'investissement ¹

Grâce aux services para hôteliers proposés, l'Etat vous rembourse la TVA décaissée lors de l'achat de l'appartement dès la signature du bail avec votre locataire

- **Déduisez les charges de vos revenus**

Frais de notaires de vos revenus, de gestion etc...

- **Ne payez pas d'impôt** sur vos revenus issus de la location meublée ²

Le régime réel d'imposition permet une déductibilité des charges et un amortissement de votre bien immobilier.

- **Profitez d'un dispositif n'entrant pas dans le plafond des niches fiscales**

- **Ne subissez pas les contraintes du bail commercial :**

- *Grâce à la souplesse du mandat de gestion Novaxia*
- *En restant propriétaire des parties communes (régime de copropriété de la loi de 1965)*

Constituez vous un patrimoine immobilier durablement non fiscalisé

¹ Doctrine administrative 3A – 1152 du 20 octobre 1999 numéro 4 et suivants, et BOI 3A-2-03 du 30 avril 2003

² En fonction de la durée d'amortissement et du mode de financement, et dans la limite des revenus imposables avec report des déficits sur 6 ans.

Exemple pour le lot A306, T4 au 3^{ème} étage: Pas d'impôt sur les loyers pendant 20 ans

- 329 013 euros HT
- Loyer annuel : 19 728 euros HT
- Déduction des intérêts d'emprunt et des charges
- Amortissement de l'appartement et des meubles sur respectivement 20 ans et 7 ans

Mise en location



Dopez la rentabilité de votre investissement

Une meilleure rentabilité en location meublée avec services para-hôtelier qu'en location classique

Exemple du lot A306

	Base de référence	Prix de vente	Loyer HT HC	Rentabilité
Locatif classique	TTC	393 500 €	13 740 €	3,50%
Location meublée	HT	329 013 €	19 728 €	6%

Rentabilité brute d'IR
Rentabilité nette d'IR₍₁₎

Les Plus+ de Novaxia

- La **souplesse du mandat de gestion** : pas de bail commercial qui vous lie pour 9 ans à un exploitant, vous gardez le contrôle de votre bien et restez copropriétaires des parties communes
- La **connaissance de votre résidence** puisque Novaxia en est le concepteur et le gestionnaire
- **Un seul interlocuteur à votre écoute** de l'acquisition à la gestion locative au quotidien
- Une possibilité de **garantie loyers impayés et dégradations**
- Un **montage validé par un cabinet fiscaliste** de renom (opinion fiscale du cabinet Alérion)

Un site internet dédié

www.green-18.fr

- 1 - Visualiser la résidence en 3D
- 2 - Recherchez les lots suivant vos critères
- 3 - Posez vos options en ligne
- 4 - Téléchargez directement les documents de réservation



Novaxia

01 47 66 70 04

13, rue d'Uzès
75002 PARIS

Validité des prix, des rentabilités, en l'état de la législation à ce jour, visuels et plans non contractuels – 26 Octobre 2012
Novaxia SARL au capital de 2.739.000€