



# L'opportunité du mois: Le PINEL

## Les informations clefs de notre proposition:

### Un bien proche de Bordeaux :

A 20 minutes en voiture ou à 30 minutes en train : Saint Loubès <-> Gare St Jean

Arrêt de tramway à 12 minutes en voiture : "La Gardette" à Carbon Blanc (Ligne A)

### Une résidence à taille humaine :

- 4 bâtiments
- 76 appartements dont 49 pour le social sénior et 27 lots libres
- Un balcon ou jardin pour tous
- 78 places de parking
- 1 salle commune
- 1 local vélo

### Une résidence très bien située :

La résidence se trouve au coeur d'un quartier résidentiel, à 5 minutes en voiture du centre-ville de Saint-Loubès.

Elle se trouve à proximité des services et commerces tels que la superette, le coiffeur, la banque, le salon de thé, La Poste, futur centre aquatique...)

### Une résidence adaptée à son environnement :

Il s'agit d'une résidence avec une architecture sobre et élégante.

Composée de 4 bâtiments ayant chacun un seul étage, elle sera en parfaite harmonie avec les maisons du quartier pavillonnaire.

### Les plus de la résidence:

- Un système domotique Eugénie
- 1 ou 2 places de parking pour chaque appartement
- Une très bonne rentabilité

## Etude d'un investissement PINEL à Saint-Loubès

### Hypothèses de l'investissement sur le T2 :

- Investissement : 186 000€
- Apport des frais de notaire : 5 200€
- Emprunt : 25 ans
- Revente du bien 9 ans plus tard au prix d'achat : 186 000€

### Enrichissement après la revente (en 2032) :

Pour un effort mensuel de **185€**  
enrichissement de **45 097€**

A titre comparatif, avec le même effort mensuel de **185 €**  
sur un contrat d'assurance-vie, l'enrichissement sera de **931€**.

## La fiscalité de la loi PINEL

Le taux de réduction d'impôt dans le cadre de la loi PINEL va dépendre de la durée d'engagement et de la localisation du logement. De plus, le moment de l'investissement va également impacter le taux de réduction d'IR.

### Investissement réalisé avant 2023 :

#### Engagement de 6 ans :

- Métropole : **2%** par an (12%)
- Outre-mer : **3.83%** par an (23%)

#### Engagement de 9 ans :

- Métropole : **2%** par an (18%)
- Outre-mer, **3.22%** par an (29%)

### Investissement réalisé après 2023:

#### Engagement de 6 ans:

- Métropole : **1.5%** par an (9%)
- Outre-mer : **3.33%** par an (20%)

#### Engagement de 12 ans :

- Métropole : **1.33%** par an (12%)
- Outre-mer : **2.55%** par an (23%)