

LMP / LMNP

Résidence
Château d'Orgemont

Cerny - Paris Sud

Essonne(91) - Ile de France

Au cœur d'un parc de plus de 10 hectares



Distribué par

CECIM[®]
L'Expertise en Distribution Immobilière

Promoteur

SCI Château d'Orgemont

Situation géographique

Le Plateau de Saclay

40.000 emplois - 5.700 établissements économiques dont :
4000 entreprises - 1.000 artisans - 800 petits commerçants
1.000 personnes en professions libérales,
300 créations d'entreprises en 1999
130 centres de recherche public ou privés

Le tissu économique des communes du plateau de Saclay est caractérisé par un nombre important de PME / PMI, souvent jeunes, spécialisées dans les secteurs de pointe tels que l'électronique, l'instrumentation de précision, l'aéronautique, les biotechnologies, l'informatique, l'optique...

Le Synchrotron Soleil

Accélérateur d'électrons, il a été inauguré lundi 18 décembre 2006. Dédié à la recherche fondamentale et appliquée, ce synchrotron de 3ème génération (12 dans le monde) ouvre de nouvelles perspectives pour étudier la matière. Il vient compléter le plateau scientifique de Saclay.

Chaque année, des milliers de chercheurs du monde entier sont attendus.

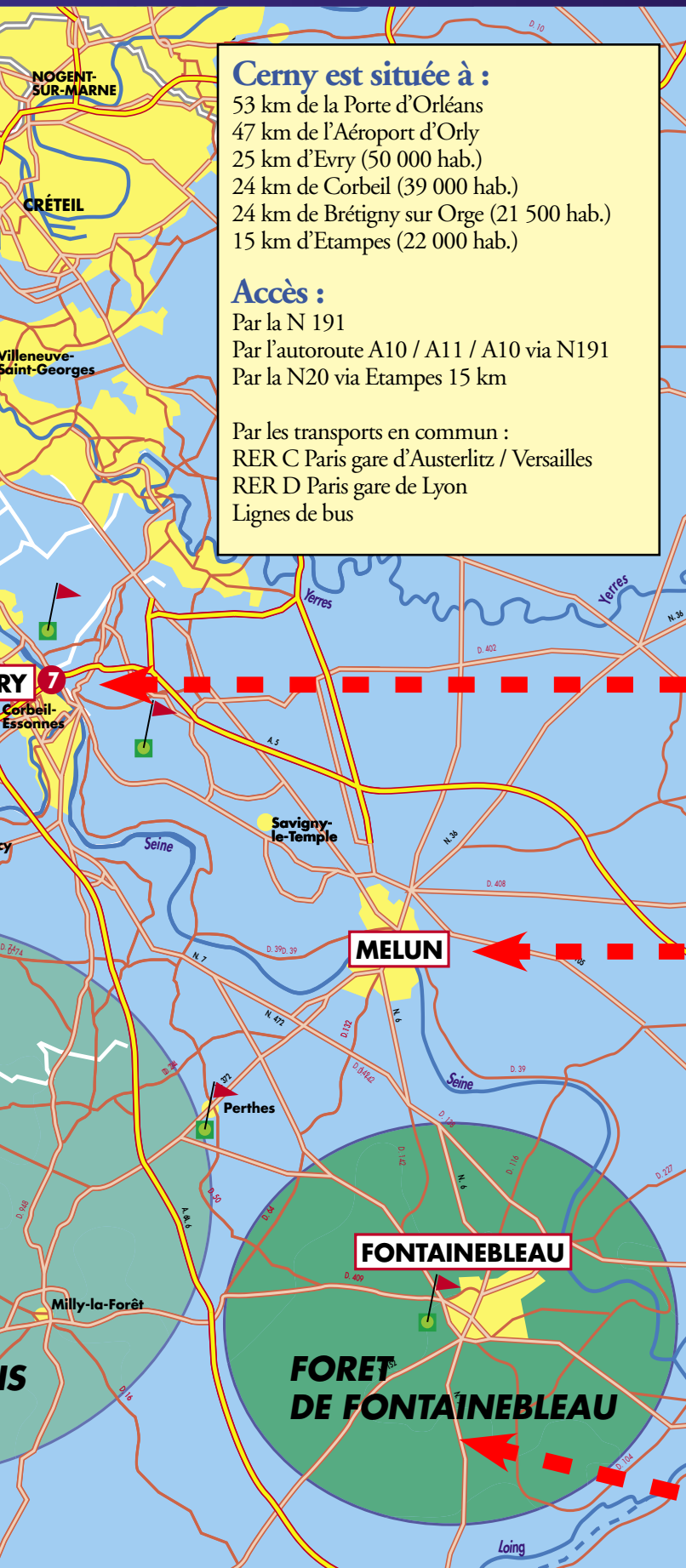
Aérodrome de la Ferté Alais

Un aérodrome légendaire, entouré de forêts, est établi au sommet d'une des plus hautes collines de la région. Chaque année des dizaines de touristes du monde entier viennent admirer un des plus beaux meeting du monde. Les organisateurs ont su y conserver et y faire revivre des avions en toile, en bois ou en métal.

Le Parc Naturel du Gâtinais

Le parc naturel régional du Gâtinais français a pour mission de conjuguer préservation des patrimoines naturel et culturel, développement économique et social et maintien de la qualité de vie. Un équilibre incontournable pour un développement durable. Le parc s'étend sur 63.700 hectares, couvre 57 communes. Le Gâtinais puise son originalité dans ses paysages contrastés et insolites : espaces cultivés et naturels s'imbriquent, clairières et forêts se côtoient, le sable alterne avec les vallées sèches et le grès rend parfois l'horizon chaotique. Les bois et forêts couvrent 33 % du territoire du Parc. Le patrimoine est une des plus riches de la région. C'est un des hauts lieux touristiques d'Ile de France.





Cerny est située à :

- 53 km de la Porte d'Orléans
- 47 km de l'Aéroport d'Orly
- 25 km d'Evry (50 000 hab.)
- 24 km de Corbeil (39 000 hab.)
- 24 km de Brétigny sur Orge (21 500 hab.)
- 15 km d'Etampes (22 000 hab.)

Accès :

- Par la N 191
- Par l'autoroute A10 / A11 / A10 via N191
- Par la N20 via Etampes 15 km

Par les transports en commun :

- RER C Paris gare d'Austerlitz / Versailles
- RER D Paris gare de Lyon
- Lignes de bus

- 1 Centre National du Rugby Français
- 2 Circuit de Monthléry
- 3  
- 3 Université Paris Sud
Laboratoire de Recherche THALES
- 5 Centre de Recherche 
École Polytechnique
- 6 SUPELEC 
- 7 INSERM
(Recherche Médicale, Généthon)

Evry

Grâce à un tissu économique d'une grande richesse, Evry s'affirme comme un pôle économique de premier plan à l'échelon national. De nombreuses entreprises novatrices et de recherche de pointe ont choisi de s'implanter à Evry. En effet, les multiples échanges entre le monde universitaire et celui de l'entreprise permettent de disposer sur place d'un vaste vivier de compétences.

Citons, parmi les entreprises implantées :

- SNECMA Moteurs
- Arianespace
- Le Génopole
- Le CNES (Centre national d'études spatiales)...

Melun

Agglomération de + de 50 000 hab. 29 parcs d'activité.

Les quatre pôles dominants :

- Un pôle d'activité tertiaire principalement constitué de commerces et de services aux entreprises
- Un pôle aéronautique (SNECMA et aéroport de Melun Villaroche).
- Un pôle industriel de produits pharmaceutiques et de cosmétologie
- Un pôle commercial de grande distribution

Forêt de Fontainebleau

Avec une superficie de 28000 ha, ce magnifique site classé offre plus de 1600 kms de routes forestières et circuits pédestres pour le plaisir des promeneurs dont 300 kms de sentiers balisés. Cavaliers, vététistes, rollers et coureurs trouveront également des circuits pour s'évader. Quant aux amateurs d'escalade, près de 150 circuits sont balisés pour leur plus grand plaisir.

Pourquoi investir à Cerny - Paris Sud



La Commune de Cerny

17 communes, plus de 50 000 habitants, la Communauté de communes du Val d'Essonne, à laquelle appartient Cerny, est très active d'un point de vue économique et social.

La volonté de cette agglomération réside non seulement sur la recherche d'entreprises nouvelles qui pourraient s'installer sur le territoire, mais aussi sur un partenariat actif avec les entreprises installées afin de les accompagner dans leur développement.

La CCVE en 2004 c'est :

- Un espace total de plus de 16 000 hectares, formé par les 17 communes de la communauté.
- 10 Zones d'Activité Économique.
- Plus de 65 ha de ZAE.
- Dont 8 ha de surface encore disponible dans ces ZAE.
- Un total de plus de 1 500 emplois.

Sur Cerny même, il existe deux zones d'activité regroupant 33 entreprises sur plus de 5 hectares. Ce qui est exceptionnel pour une commune de cette taille.

Un fort potentiel de clientèle d'affaires

Des sources de remplissage à la fois touristique et économiques



1 - Un département parmi les plus boisés de France.

Les surfaces boisées de l'Essonne représentent plus de 42 000 hectares soit 23% de la superficie du département. Ces riches forêts composent un des points importants du développement.



2 - Un potentiel touristique mal exploité.

La richesse et le potentiel attractifs du sud du département restent mal exploités. La demande touristique est en phase de reconstruction. L'offre doit s'adapter. Le sud du département a été déclaré par la Région «Zone de Développement Touristique Prioritaire».

Le projet d'Orgemont dans le Parc Naturel du Gâtinais constitue un projet touristique innovant et dynamique tourné vers une clientèle européenne. Le site se positionne comme une plate-forme touristique régionale répondant aux demandes diversifiées tant des particuliers que des entreprises sur des courtes et des moyennes périodes.

Zone rurale proche des centres urbains, le Gâtinais constitue une opportunité unique de développement axé sur le tourisme vert de proximité.



3 - Un fort potentiel de clientèle d'affaires.

Le site doit s'ouvrir aux entreprises en mettant en exergue ses atouts face à une concurrence hôtelière bien implantée dans le nord du département. L'Essonne voit un développement croissant de pôles de recherche et de formation scientifique localisés plutôt au sud.

Outre la présence de grandes écoles et d'université, l'Essonne héberge 130 centres de recherche de renommée internationale et deux grands centres nationaux de recherche technologique. Le département, à lui seul, regroupe près de 10% du potentiel national de la recherche publique (second rang après Paris).

Les besoins en hébergement relatif à ces activités sont très importants.

Hébergement de cadres, séminaires, stages... tous sont à la recherche d'un hébergement de qualité qui dépasse l'hôtellerie classique, qu'ils soient français ou étrangers.

Une demande en résidence hôtelière en plein développement

Développement du Plateau de Saclay.

Le lancement par le gouvernement d'une opération d'intérêt national sur le Plateau de Saclay, destinée à construire l'essentiel des infrastructures que nécessitera le développement des Pôles de compétitivité mondiaux «Systematic» et «Méditch Santé» a été bien accueilli par les élus de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay.

Ce Plateau, situé à la limite des Yvelines et de l'Essonne, accueille depuis de nombreuses années d'importants établissements de recherche et d'enseignement mais ne dispose pas de moyens de transport, de logements et d'écoles permettant de compter d'avantage de chercheurs et d'industries. **Cette opération d'urbanisme doit combler ces besoins.**

4 - La demande en résidence hôtelières adaptées à des séjours de courte et moyenne durée, de quelques jours à une ou plusieurs semaines, est en plein développement.

La résidence est une alternative à l'offre actuelle en proposant des studios et des appartements. La clientèle étrangère représente un potentiel important à exploiter. La résidence répond parfaitement à cette demande venue principalement d'Europe du Nord et d'Amérique du Nord en proposant un «esprit cottage» en plus d'un véritable centre de remise en forme.

Cette clientèle, à la recherche d'un lieu de villégiature qui dépasse le cadre de l'hôtellerie classique, souhaite séjourner dans un site hors norme ou la nature et le bien être prédominent. De plus, le programme d'Orgemont n'est qu'à quelques kilomètres de Paris Centre et de toutes les activités de la proche périphérie (Versaille, Barbizon, Disneyland Paris...)



5 - Les atouts de la résidence face à cette demande :

- Une architecture de charme
- Des logements avec services hôteliers diversifiés
- Des salles de conférence et de séminaire
- Un pôle informatique interne
- Une restauration gastronomique parallèlement à une restauration traditionnelle
- La création d'ateliers en adéquation avec le milieu
- La création d'activités au sein du site parallèlement aux activités développées en association avec les structures environnantes

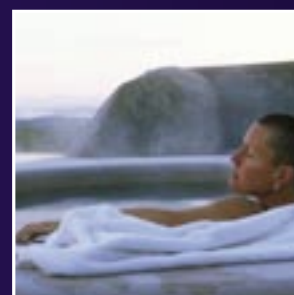
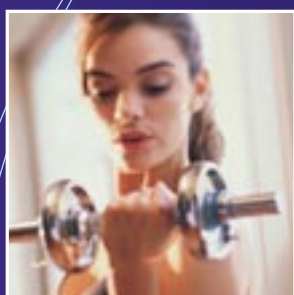
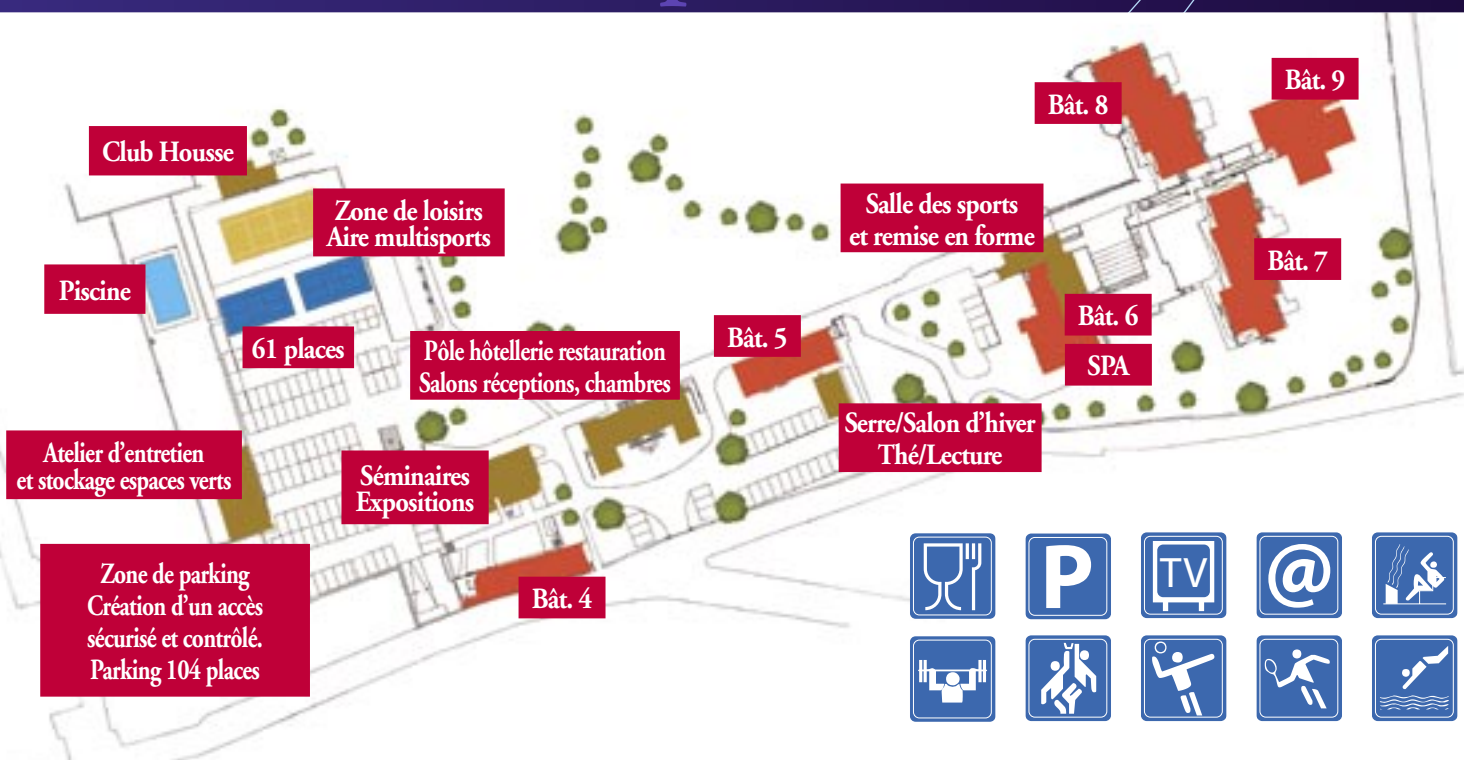
Le sud de l'Essonne comporte essentiellement une petite hôtellerie rurale qui représente seulement 12,5% de l'offre avec un poids important des hôtels 3 ou 4 étoiles.

Il y a donc une place encore vierge de toute concurrence pour le concept de résidence hôtelière parfaitement adaptée à des séjours de moyenne durée (une à plusieurs semaines).

Le principe est de proposer de véritables studios ou appartements, entièrement équipés, d'environ 20m², offrant aux clients non seulement un espace plus grand qu'une chambre standard, mais aussi un véritable lieu de vie avec cuisine et coin bureau si nécessaire.

Mis à part les Logis de France qui restent minoritaires, il n'y a pas de démarche qualité ni de labellisation. **Là aussi la place est libre.**

Le complexe hôtelier



La Résidence

Pôle hôtellerie - Restauration
Salons - Chambres avant rénovation.



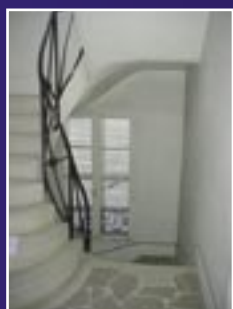
À savoir

La bâti existant sur une propriété de 10 ha de parc boisé sera restauré et réhabilité. Il comprend :

- Une maison de maître et une chapelle du XVIIIe siècle
- Des ensembles immobiliers R+2 d'époques récentes et anciennes
- Des structures bâties annexes

Le programme porte sur :

- 3100 m² de logements meublés et équipés (y compris cuisine et salle de bains)
- Des équipements de remise en forme
- Une piscine couverte / découverte
- Une salle de remise en forme sauna / massage
- Un accueil et un logement de fonction
- 2 tennis
- Un terrain multi-sports (hand ball - badminton - volley - basket)
- 7 salles de séminaire de 37 à 240 m²
- 4 bureaux
- Un restaurant
- Des locaux d'entrepôts et de maintenance



Exemple des futurs bâtiments 5/6/7/8/9 répartis dans le parc de la résidence.



La savoir résidence

A plusieurs kms à la ronde les permis de construire sont rares.

La résidence est au cœur d'un secteur protégé.

La résidence de tourisme «Le Domaine d'Orgemont» est un véritable lieu de vie intégrant des logements, un centre de remise en forme (produit spécifique «SPA nature et santé»). Elle s'appuie sur les ressources locales et s'ouvre sur l'extérieur en développant notamment des synergies avec les porteurs de projets et en prenant en compte les actions prioritaires du pôle touristique de sud de l'Essonne (mise en valeur des richesses gastronomiques, promotion de la région et de ses activités...).

Le site d'Orgemont proposera des activités mixtes (remise en forme et VTT, remise en forme et cheval...) et de découverte (circuits équestres, VTT, gastronomiques...).

Une convention est passée avec HESTIAHOTEL, association spécialisée dans l'offre de séjour auprès de comités d'entreprises.

La Résidence



Salles de séminaires avant rénovation.



à savoir

Potentiel de remplissage :

- Comités d'entreprises - Accord de partenariat avec HESTIALTEL
- Formation / Universités :
 - CCI de l'Essonne = 2000 stagiaires/an
 - IFFA (tourisme vente) = 600 étudiants/an
 - AIFT = 815 apprentis/an
 - IIE = 120 ingénieurs/an
 - Université du temps libre = 1000 étudiants/an
 - INT = 1200 étudiants/an

Loisirs :

- Base de loisirs d'Etampes
- Conservatoire des plantes à Milly la Forêt
- Musée volant de la Ferté Alais
- Studios de cinéma à Cerny
- 3 centres équestres à proximité
- Centre technique du Rugby Français à Marcoussis

Les logements

Exemple de plan de logement

SURFACES HABITABLES

2 pièces

Séjour/Kitch	16,32 m ²
Chambre	7,65 m ²
Bains	3,29 m ²
wc	1,68 m ²
Entrée/Couchage/Dgt	10,03 m ²

TOTAL 38,97 m²



SURFACES HABITABLES

2 pièces

Séjour/Kitch/Entrée	25,66 m ²
Chambre	9,34 m ²
Bains	3,36 m ²
wc	1,35 m ²

TOTAL 39,71 m²



Les logements

Exemple de plan de logement

SURFACES HABITABLES

3 pièces

Séjour/Kitch	19,19 m ²
Chambre 1	14,27 m ²
Chambre 2	9,22 m ²
Bains	1,80 m ²
wc	1,02 m ²
Entrée/Couchage	6,06 m ²
TOTAL	45,50 m²



Fiche technique



Promoteur

SCI CHATEAU D'ORGEMONT
15, avenue Eugène Pelletan - 94400 Vitry sur Seine

Situation

Le Château d'Orgemont - 6,8 rue Robert Canivet - Hameau d'Orgemont - 91650 Cerny

Désignation

102 logements (Du studio au 3 pièces)

Fiscalité

LMP - LMNP

Gestionnaire

ÉLITE PREMIER

Signature des actes

2e trimestre 2007

Livraison

4e trimestre 2008

Chèque de résa

5% non encaissable à l'ordre de Me MONTCERISIER

Notaire de l'opération

Me MONTCERISIER

Le promoteur



SCI LE CHATEAU D'ORGEMONT

Promoteur de l'opération a choisi de déléguer la maîtrise d'ouvrage à COTEBA.

Le Groupe COTEBA est un des majors du management de projets et de l'ingénierie en Europe, notamment dans le secteur de la construction.

Depuis 1961, notre rôle est de maîtriser la conception et la réalisation des projets, dans le cadre des contraintes de performances techniques, de coûts, délais, qualité et environnement.

Avec plus de 700 collaborateurs, des implantations régionales et des filiales dans une vingtaine de pays, COTEBA a la capacité d'accompagner ses clients dans toute l'Europe et de mobiliser des responsables de projets ayant l'expérience requise.

Quelques réalisations :

AXA - 6/8, db Haussmann
Architectes : Braum & Breitmann
Intérieur : J.M. Wilmotte

Seine Rive Gauche - Paris 13
Architecte : A. Fainsilbert

CMA-CGM - Marseille 2
Architecte : Eta - Delta Engineering Architecture

Axe France - Paris 13
Architectes : Dusapin & Leclercq

Tour Nobel/Initiale - Puteaux
Architectes : Valode & Pistre

Depuis sa création, COTEBA a toujours travaillé sur la qualité de ses prestations, en mettant au point et en actualisant des méthodes et des outils de management dans tous les aspects de ses missions.

Dès 1994, COTEBA était la première société française à être certifiée ISO 9001 (certification AFAQ) en «management de projets immobiliers». Cette certification a toujours été renouvelée et est complétée depuis août 2004 par la certification Ohsas 18001.

Ageca est également certifiée ISO 9001 dans le domaine des projets industriels.

Le Le gestionnaire

ELITE PREMIER a été créée par Martin TRIGANO :

Homme de marketing, il a d'abord fait ses gammes chez ROWENTA. Mais son chemin a croisé celui d'André TRIGANO dans les années 90, le fondateur du Camping c'est TRIGANO. Martin TRIGANO lancera différentes marques de camping légers, sur tous les marchés européens et au Japon. Il gèrera le locatif des Etapes André TRIGANO, plus de 300 terrains de camping 3 et 4 étoiles, et la centrale de réservation. Il mettra en place des partenariats actifs avec les 3 Suisses, Quelle, l'ensemble des tours opérateurs Européens et la Camif. Mais le Marché de l'hôtellerie de plein air est pour lui ailleurs. Martin TRIGANO décide de créer ELITREE PREMIER.

La holding ELITE PREMIER confie à ses filiales, l'exploitation de ses différentes résidences de tourisme. Elle en détient la majorité du capital, en association, sur certaines résidences avec HESTIATEL.

Une sélection rigoureuse des sites pris en exploitation, devant répondre au critère des 3 T :

1/ Tourisme d'affaire : des salles de conférences pour l'organisation de séminaires en basse saison.

2/ Tourisme local : des infrastructures de loisirs et de bien-être pour le tourisme régional, en plein essor grâce au développement des séjours courts, tout au long de l'année.

3/ Tourisme Européen : des partenariats avec les Tour Opérateurs de toute l'Europe pour travailler en haute saison sur des séjours longs, axés sur la découverte de la région et la détente, en famille ou entre amis.

- CA prévisionnel 2007 de 1 400 000 euros
- CA à horizon 2009 de 12 600 000 euros
- L'exploitation de 2 Résidences de Tourisme et Services en 2007.
- L'exploitation de 9 Résidences de Tourisme et Services à horizon 2009.
- Un effectif consolidé de 14 personnes en 2007.
- Un effectif de 70 personnes à horizon 2009.

HESTIATEL

Pierre SEGRETIN qui a été pendant 22 ans, Président de l'association centrale des activités sociales du Commissariat à l'Energie Atomique, puis pendant 13 ans, Secrétaire et vice-Président de l'INVAC (Invitation aux Vacances) regroupant plus de 500 Comités d'Entreprises et plus de 200 associations gestionnaires d'équipements de vacances. Son expérience et ses contacts avec les Comités d'Entreprises et particulièrement, ceux de l'énergie (CEA, CERN, et autres Agences liées à l'énergie) permettront une fréquentation importante du Château d'Orgemont.

Joël BIARD, membre du Conseil Économique et Social Régional Ile de France, membre de la commission du Tourisme, sports et loisirs, qui, dans le cadre de ses relations avec les organismes nationaux et internationaux de Tourisme et de Services, permettra des séjours de nombreux Résidents français et étrangers.

La société SIP et son gérant, Pierre DECARY qui, après 21 ans de responsabilités dans la vie associative, où il a été Administrateur de FONGECIF et Administrateur Président d'AGEFOS - PME d'Ile de France, organisme de formation, a choisi de mettre son expérience au service de la promotion de Résidence Services, de Tourisme et de Loisirs.

Ses contacts dans la formation professionnelle et avec les Comités d'Entreprises les plus importants (CCAS d'EDF GDF - RATP - SNCF - AIR FRANCE...) assurent à HESTIATEL, grâce à l'Association Tourisme Vacances Travail, une capacité importante d'occupation de la résidence, pour des séjours et des séminaires.

LMNP Loueur Meublé Non Professionnel

Un statut facilement accessible :

- L'investissement locatif doit porter sur un logement meublé.
- Il n'y a pas d'inscription au RCS (Registre du commerce et des sociétés)
- Les revenus locatifs doivent être déclarés dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

Compatible avec la récupération de la TVA si, et seulement si :

- Le logement est situé dans une résidence avec services ou de tourisme classée
- L'investisseur passe un bail commercial d'au moins neuf ans avec un exploitant offrant les quatre services para-hôteliers suivants : Accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison.
- Les loyers perçus sont soumis à la TVA (5,5%)
- La TVA est payée sur les loyers par trimestres civils.

La procédure permettant de récupérer la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu 3 mois de loyer. 3 à 6 mois plus tard, il recevra un chèque des services fiscaux qu'il utilisera :

- à des fins personnelles
- pour rembourser ses échéances de prêt
- pour compléter un contrat de capitalisation dans le cadre d'un prêt IN FINE

Et qui permet de se constituer des revenus exonérés d'impôts

Chaque année, au lieu d'être imposé sur la totalité des loyers perçus, l'investisseur pourra déduire de ses revenus locatifs (BIC) :

- Les intérêts d'emprunt
- Les charges de propriété et copropriété
- Les amortissements des meubles (répartis généralement sur 7 ans)
- Les amortissements des murs (répartis généralement sur 25 ans)

Ces déductions vont annuler ses revenus et donc réduire à zéro les impôts à payer sur les loyers perçus.

Si le montant total des déductions à effectuer est supérieur aux revenus locatifs (loyers - déductions = zéro), le différentiel (déficit BIC) sera reporté dans une limite de 5 ans et utilisé pour effacer d'éventuels bénéfices dans cette période.

En période déficitaire, les amortissements ne peuvent être déduits mais seront imputés sur les revenus locatifs des années non déficitaires.

Résidence Château d'Orgemont

Exemple d'investissement réalisé dans le cadre du Loueur en Meublé Non Professionnel.

(Selon article 151 septies du code général des impôts; disposition des articles 1708 à 1762 du code civil et art. L 632-1 du code de la construction et de l'habitat)

Simulation

Situation personnelle

Situation familiale	Marié
Nombre de personnes à charges	1
Nombres de parts	2,5
Salaires (€ par an)	30 000 €
Bénéfices industriel commercial	0 €
Revenus fonciers nets	0 €
Revenus après abattement	0 €
Impôts sur le revenu	713 €

Investissement sélectionné

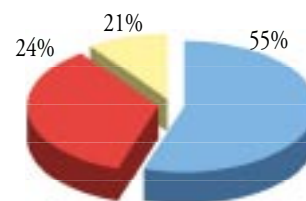
Régime fiscal	LMNP
Résidence	Château d'Orgemont
Lots	lot 32
Montant TTC	130 065 €
Loyer mensuel	435 €

Financement de l'investissement préconisé : Amortissable

Apport ou adossement (€) :	0 €
Capital emprunté (€) :	139 819 € (FA compris)
Taux de l'emprunt (taux nominal en %) :	4,47%
Assurance décès invalidité :	0,30%
Taux effectif global :	4,77%
Durée (en mois) :	300 mois
Franchise :	18 mois
Mensualité (en €) :	831,26 €
Nantissement (capitalisation à 4,5%/an) :	0 € (TVA)
Adossement initial (capitalisation à 4,5%/an) :	0 €
Abondement :	0 € / mois

Participation au financement à 10 ans

■ Mr et Mme Dupontel
■ Locataire
■ Services fiscaux



Bilan de l'investissement en Epargne Patrimoine Objectif à 10 ans

■ Epargne mensuelle moyenne :	181 €
■ Objectif défiscalisation / Economie d'impôts réalisée :	21 315 €
■ Objectif rente / Complément revenus non imposés :	6 233 €
■ Objectif patrimoine / Capital acquis à l'issue de 20 ans :	23 158 €*
■ Objectif protection / Capital assuré dès le 1 ^{er} jour :	130 065 €

*revalorisation de 2% par an.



LMP Loueur Meublé Professionnel

Un statut soumis à conditions :

- L'investissement locatif doit porter sur un logement meublé.
- L'investisseur doit s'inscrire au RCS (Registre du commerce et des sociétés).
- L'investisseur doit retirer de son activité de loueur en meublé professionnel plus de 23 000 euros annuels HT ou au moins 50% de son revenu (les seuils s'apprécient par foyer fiscal).
- Les revenus locatifs doivent être déclarés dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

Compatible avec la récupération de la TVA si, et seulement si :

- Le logement est situé dans une résidence avec services ou de tourisme classée
- L'investisseur passe un bail commercial d'au moins neuf ans avec un exploitant offrant les trois services para-hôtelières parmi les 4 suivants : Accueil et gardiennage, entretien des parties privatives, petits déjeuners, fourniture du linge de maison.
- Les loyers perçus sont soumis à la TVA (5,5%)

La procédure permettant de récupérer la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu 3 mois de loyer. 3 à 6 mois plus tard, il recevra un chèque des services fiscaux qu'il utilisera :

- à des fins personnelles
- pour rembourser ses échéances de prêt
- pour compléter un contrat de capitalisation dans le cadre d'un prêt IN FINE

Ce statut permet de séduire ses impôts :

Chaque année, l'investisseur pourra déduire de son revenu global le différentiel entre ses revenus locatifs (BIC) et :

- Les intérêts d'emprunt
- Les charges de propriété et de copropriété
- Les frais d'établissement
- Les charges liées à son statut (Cotisations vieillesse et d'allocations familiales)
- Les dépenses d'entretien et de réparation

L'ensemble de ces déductions vont générer un déficit BIC imputable sur le revenu global de l'investisseur et donc diminuer le montant de l'impôt.

Et qui génère à terme des revenus locatifs bic non imposables :

Chaque année, en période déficitaire, l'investisseur cumule les amortissements sur :

- Les meubles (répartis généralement sur 7 ans)
- Les murs (répartis généralement sur 25 ans)

Résidence Château d'Orgemont

Exemple d'investissement réalisé dans le cadre
du Loueur en Meublé Professionnel.

(Selon l'article 151 septies du code général des impôts)

Simulation

Situation personnelle

Situation familiale	Marié
Nombre de personnes à charges	2
Nombres de parts	3
Salaires (€ par an)	150 000 €
Bénéfices industriel commercial	0 €
Revenus fonciers nets	0 €
Revenus après abattement	135 000 €
Impôts sur le revenu	25 787 €

Investissement sélectionné

Régime fiscal	LMP
Résidence	Château d'Orgemont
Lots	22, 27, 30, 34
Montant TTC	567 306 €
Loyer mensuel	1 976 €

Financement de l'investissement préconisé : In Fine

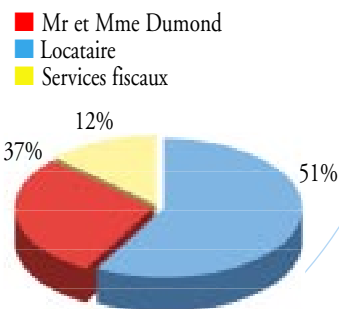
Apport ou adossement (€) :	0 €
Capital emprunté (€) :	567 306 € (TVA incluse)
Taux de l'emprunt (taux nominal en %) :	4,78%
Assurance décès invalidité :	0,30%
Taux effectif global :	4,48%
Durée (en mois) :	240 mois
Franchise :	18 mois
Mensualité (en €) :	2 501,73 €
Nantissement (capitalisation à 4,5%/an) :	50 000 €
Adossement initial (capitalisation à 4,5%/an) :	92 969,87 € (TVA)
Abondement :	714,65 € / mois

Bilan de l'investissement en Epargne Patrimoine Objectif à 10 ans

■ Epargne mensuelle moyenne :	959 €
■ Objectif défiscalisation / Economie d'impôts réalisée (TVA incluse) :	148 786 €
■ Objectif rente / Complément revenus non imposés :	27 185 €
■ Objectif patrimoine / Capital acquis à l'issue de 20 ans :	216 393 €*
■ Objectif protection / Capital assuré dès le 1 ^{er} jour :	567 306 €

Sous réserve d'éligibilité et acceptation de notre partenaire. Offre non contractuelle.

Participation au financement à 10 ans



*revalorisation de 2% par an.

LMP / LMNP

Centrale de réservation

Tél 04 66 700 701

Fax 04 66 700 702

Votre conseiller

www.cecim.fr



L' Expertise en Distribution Immobilière

18, rue Alexandre Pieyre - CS 21010 - 30906 Nîmes Cedex 2

Tél 04 66 28 28 28

S.A. au capital de 1 292 860 Euros / SIRET : 439 443 268 000 16 / APE 703 A