#LILLE

Marcq-en-Barœul

J&F

L'ADRESSE IDÉALE POUR UN INVESTISSEMENT RÉUSSI EN MÉTROPOLE LILLOISE

181 & 191 Rue Jules et Fernand Delcenserie
59700 Marcq-en-Barœul

Marcq-en-Barœul

Situé au cœur de la métropole Lilloise, **Marcq-en-Barœul**, est de longue date reconnue pour son cadre et sa qualité de vie.

Près d'un tiers de la ville est classé en zone naturelle et champêtre.

Les berges du canal de Roubaix

UN ENVIRONNEMENT IDÉAL

Place du Général de Gaulle

L'hôtel de Ville de Marcq-en-Barœul

Stratégiquement placé au sein d'un environnement calme, principalement résidentiel et à proximité immédiate du mythique Croisé Laroche, **"Jules & Fernand"** bénéfice de toutes les facilités qui s'imposent pour un quotidien apaisé : nombreux commerces dont certains en rez-de-chaussée, 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 Hippodrome), 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

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

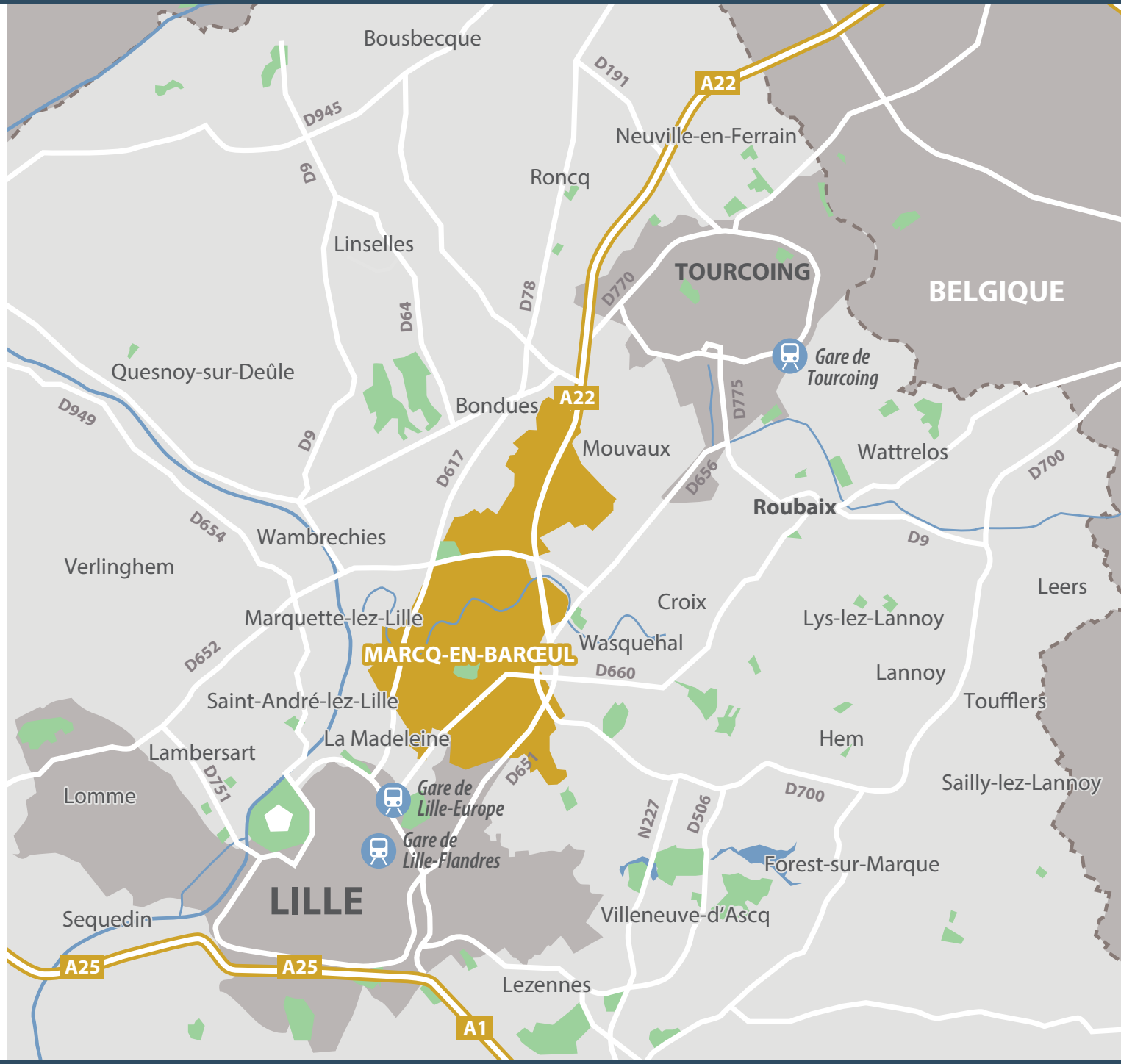
Gare
Paris -> 60 min*
Bruxelles -> 35 min*

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”** est composée de deux bâtiments à taille humaine qui proposeront chacun quelques appartements seulement. Certains bénéficieront d’une ouverture sur l’extérieur avec jardin privatif en rez-de-chaussée, d’autres profiteront d’une terrasse ensoleillée. Ils s’intégreront de manière harmonieuse dans l’environnement privilégié où ils sont situés.

Les bâtiments actuels seront restaurés dans un esprit contemporain, avec une alliance de bardages bois, de briques blanches mises en valeur et de menuiserie foncée pour les terrasses, qui donnent une nouvelle jeunesse à l’ensemble tout en n’oubliant pas son héritage, **pour des lignes aussi élégantes qu’intemporelles**.

Les espaces communs sont quant à eux enrichis d’insertions minérales avec un rendu pierre et d’une importante végétalisation. Un ensemble qui accentue l’allure, la qualité et la pérennité qu’évoquent ces bâtiments.

DES PRESTATIONS PREMIUM

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

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

Ce régime fiscal de faveur permet non seulement de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 6 000 € par an, mais aussi de diminuer vos revenus fonciers positifs qui peuvent être taxés jusqu'à 62,2 %.

De nombreux avantages fiscaux

Mais avec 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 de dépenses engagées au titre des travaux de rénovation de l'immeuble. **C'est le Pinel Optimisé au Déficit Foncier**.

OPTIMISÉ AU LOI PINEL DÉFICIT FONCIER

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.
- Pour l'enveloppe éligible au déficit foncier, **le plafonnement des niches fiscales ne s'applique pas**.
- **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.

Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt à compter de l'année d'achèvement des travaux, de 2 % /an du prix de revient de l'investissement au cours des 9 premières années, puis 1 % /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 10 700 €, 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 sans conventionnement ANAH (prix total : 318 000 € hors parking) - Investisseur percevant 10 000 € 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 €

Exemple lot avec conventionnement ANAH (prix total : 207 100 € hors parking) - Investisseur percevant 10 000 € 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"
124 617 €	**58 210 €**	**24 273 €**	**182 827 €**

Année	Avantage fiscal lié au déficit foncier	Avantage fiscal lié à la réduction d'impôt Pinel	Déficit foncier reportable
2021	11 035 €		3 573 €
2022	2 222 €		
2023		3 657 €	
2024		3 657 €	
2025		3 657 €	
2026		3 657 €	
2027		3 657 €	
2028		3 657 €	
2029		3 657 €	
2030		3 657 €	
2031		3 657 €	
2032		1 828 €	
2033		1 828 €	
2034		1 828 €	Montant total
	13 257 €	38 394 €	**51 651 €**

PROGRAMME ÉLIGIBLE DISPOSITIF PINEL : LE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DES INCITATIONS FISCALES.

LILLE IMMO VOUS PROPOSE

Un gestionnaire à l'expérience solide pour vous conseiller

La mise en location et gestion d'un logement implique une bonne maîtrise des lois et la réalisation de nombreuses tâches administratives, juridiques et comptables.

Grâce à notre équipe de gestionnaires qualifiées, vous vous déchargez des tâches administratives, juridiques et comptables lourdes et compliquées, **pour une prestation clefs en main**.

Nous sommes à votre écoute **7J/7**, **24H/24** par le biais de notre standard téléphonique et vous garantissons un suivi permanent de votre dossier

À taille humaine, notre service gestion apporte les réponses et trouve les solutions rapidement grâce à son réseau d'entreprises partenaires.

LILLE IMMO
GROUPE TMC FINANCE

J&F

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

Des lots adaptés à chaque projet

Résidence avec parking sécurisé
Terrasses / Jardins
Thermostats connectés

BÂTIMENT 181

Avec ascenseur

- **23 appartements**
  - **> 3 T1**
  - **> 20 T2**
  - **INFOS À VENIR**

181

BÂTIMENT 191

Sans ascenseur

- **20 appartements**
  - **> 1 T1**
  - **> 16 T2**
  - **> 3 T3**
  - **INFOS À VENIR**

191

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

GARANTIE DÉCENNALE

GARANTIE BIENNALE

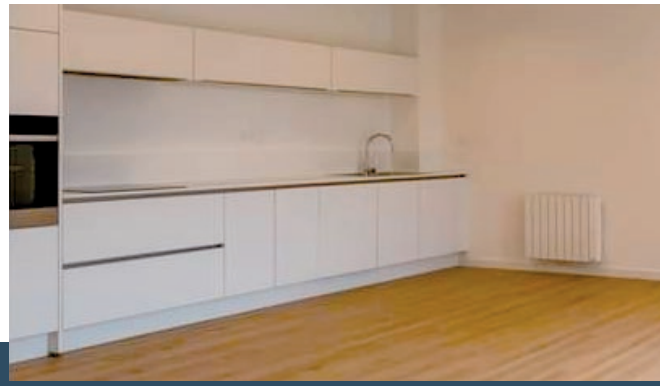
GARANTIE DE BONNE EXÉCUTION

GARANTIE DOMMAGE OUVRAGE

Si un soin particulier sera apporté à l'extérieur des bâtiments, avec une esthétique et des matériaux haut de gamme,

La qualité est dans les détails

il en sera de même à l'intérieur afin de répondre à vos exigences et vous offrir confort et raffinement.
La rénovation des bâtiments a été menée avec le souci d'une recherche de performance énergétique et chaque logement sera conforme aux dernières normes BBC RT 2012.



LES PRESTATIONS

- **Parquet contre collé chêne** dans les pièces de vie
- **Cuisine sans poignée** avec plan slim tout équipé
- Salle de bain avec **faïence effet marbre** et grande douche
- **Chauffage éléctrique à chaleur douce** avec commande smartphone
- **Volet roulant dans les chambres** et sur l'ensemble des appartements au rez-de-chausée
- **Spots LED** moderne
- **Un mur de couleur** par pièce

RESTAURATION :

Entreprise créée en 2003, structure familiale avec 10 employés, intervenant essentiellement dans le domaine de la rénovation immeuble, habitation et plus récemment bureaux en 1ère couronne de Lille.

Reconnue pour un travail de qualité, soigné et dans les délais.

Disposant du label RGE multi domaine, Qualibat plâtrerie/isolation et partenaire de la MEL au programme AMELIO PRO.

LOCATION - GESTION :

Lille Immo regroupe 18 professionnels qui vous conseillent et simplifient toutes vos démarches nécessaires à l'acquisition ou à la location d'un bien immobilier, avec notamment un partenariat avec des organismes de crédit immobilier.

L'agence immobilière Lille dispose de biens immobiliers sur toute la Métropole.

SYNDIC :

www.glv-immobilier.fr

Charges de copropriété maitrisées
Gestion locative 6%
Première mise en location gratuite

NOS PARTENAIRES :

Architecte

www.scratcharchitecture.fr

Scratch exerce depuis 2014 son talent en rénovation, construction et aménagement. Les équipes de Scratch sont attentives à valoriser les atouts historiques, d'environnement et d'usage des lieux qu'elles créent.

Fiscalité

Partenaire financier

Emmanuel SIMON
e.simon@esnpartners.fr
06 89 75 33 84

Visite virtuelle

Illustrations non contractuelles : LD3D - © Crédit photos : Service communication Ville de Marcq-en_Barœul - Avril 2021 - Création : dps - 1285