



LE GUIDE PRATIQUE  
DE L'**INVESTISSEUR** ET  
DE LA **RÉSIDENCE PRINCIPALE**

POUR UN PROJET IMMOBILIER RÉUSSI

[www.novanea.fr](http://www.novanea.fr)



## BONJOUR & BIENVENUE

La réussite passe par la connaissance.  
Bonne lecture.

## Un guide pour chacune de vos étapes

L'immobilier est considéré comme une valeur sûre, à juste titre d'ailleurs, dans le contexte économique actuel. Pour vous constituer un patrimoine de qualité, misez sur les compétences d'un partenaire de confiance : Novanéa.

A votre service, 20 années d'expérience et d'expertise vous aident dans la réussite de votre projet immobilier. Nous vous accompagnons à chacune des étapes qui forment votre parcours d'acquéreur : de la définition de vos besoins et objectifs, à la remise des clés.

Dans ce guide, nous répondons aux questions essentielles que tout nouveau propriétaire se pose naturellement et proposons des solutions adéquates à un projet réussi.

## Les 4 étapes essentielles de votre projet immobilier

Pour mettre toutes les chances de votre côté, il vous faut passer par 4 étapes essentielles. Dans ce guide, nous vous en présentons les tenants et les aboutissants :

1

Informez-vous en amont afin de définir les caractéristiques de l'achat immobilier le mieux adapté à votre profil en vous posant 3 questions indispensables

2

Obtenez des réponses concrètes et chiffrées

3

Affinez votre choix et définissez votre projet d'investissement

4

Passez à l'action et réalisez votre projet immobilier en toute tranquillité

1

**INFORMEZ-VOUS EN AMONT  
AFIN DE DÉFINIR LES CARACTÉRISTIQUES  
DE L'ACHAT IMMOBILIER LE MIEUX ADAPTÉ À VOTRE PROFIL  
EN VOUS POSANT 3 QUESTIONS INDISPENSABLES**

## 1<sup>ÈRE</sup> QUESTION

### POUR QUELLE RAISON SOUHAITEZ-VOUS ACHETER ?

Les solutions applicables à votre projet doivent répondre à vos objectifs personnels et à vos priorités. Pour ce faire, il est essentiel de définir les raisons principales qui motivent votre projet d'investissement dans le neuf.

#### Vos objectifs à court terme. Vous souhaitez :



##### Réduire vos impôts

De nombreux dispositifs étatiques sont à votre disposition, vous permettant de réduire vos impôts : Pinel, Censi-Bouvard... Ceux-ci sont présentés en pages 11 et 12 de ce guide.



##### Acheter votre résidence principale

Votre projet immobilier concerne l'achat de votre résidence principale. Saviez-vous que le PTZ (Prêt à taux zéro) vous permet d'emprunter jusqu'à 40% de votre acquisition ?



##### Générer des revenus complémentaires

Pour financer un voyage ou les études de vos enfants, pour concrétiser un projet qui vous tient à cœur, vous envisagez de générer des revenus complémentaires. Misez sur un investissement dont la rentabilité sera maximale, en jouant sur des leviers essentiels comme la localisation du bien, la proximité de commerces, etc.

#### Vos objectifs à moyen et long terme. Vous souhaitez :



##### Protéger vos proches

Votre investissement immobilier est un patrimoine que vous pouvez léguer à vos enfants. La souscription à une assurance-décès garantira le paiement de votre investissement en cas de décès ou d'invalidité.



##### Créer un patrimoine

Plus sûr que toute autre forme de placement, l'immobilier est un investissement qui vient s'ajouter à l'ensemble de votre patrimoine.



##### Préparer votre retraite

Dans un pays où l'évolution démographique laisse à prévoir des modifications du système de retraite et un avenir incertain au moment de quitter la vie active, l'investissement immobilier est un moyen sécurisé de préparer votre retraite. Et ainsi constituer des revenus complémentaires dès aujourd'hui.

## 2<sup>E</sup> QUESTION

### OÙ SOUHAITEZ-VOUS DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

#### Dans votre région :

- Pour être proche du bien acquis, en vue de le louer, d'investir, de constituer un patrimoine
- Acheter la résidence principale de vos rêves, en vue d'y vivre heureux et de constituer votre patrimoine

**Novanéa propose une gamme de biens immobiliers dans toutes les villes de France à fort potentiel. Contactez-nous pour découvrir des opportunités correspondant à votre projet immobilier.**

#### Investir en France :

- Pour bénéficier d'un large choix
- Pour miser sur des régions à fort potentiel locatif

**Novanéa s'occupe de tout, pour un projet immobilier réussi en toute tranquillité, à travers tout l'Hexagone.**

## 3<sup>E</sup> QUESTION

### QUEL TYPE DE BIEN RECHERCHEZ-VOUS ?

#### > Un appartement ou une maison

Dans votre région, comme partout en France, Novanéa vous propose des biens immobiliers sélectionnés avec soin et adaptés à votre situation.

#### > Une résidence pour étudiants

Commercialisateurs de programmes neufs, les membres de l'équipe Novanéa vous proposent d'investir dans des résidences étudiantes dans un grand nombre de villes à travers la France. A proximité des universités, les logements proposés sont dotés de tout le confort et de l'espace dont les étudiants ont besoin pour travailler et pour se divertir.

#### > Une résidence service seniors

Les résidences services nouvelle génération dédiées aux seniors séduisent de nombreux investisseurs. Elles permettent aux personnes âgées de vivre en autonomie tout en ayant accès aux services et aux aidants qui les accompagnent au quotidien. Spécifiquement aménagées, ces résidences sont idéalement situées.

#### > Des locaux commerciaux

Les avantages liés à l'investissement dans un local commercial sont nombreux, au même titre que la rentabilité et les problèmes d'impayés. Ce type d'investissement est donc particulièrement intéressant afin d'assurer une stabilité financière et locative.

#### > Un parking ou un box

Peu contraignant, l'investissement dans un parking ou un box séduit de nombreux particuliers. Il s'inscrit comme un moyen original et fiable de diversifier son patrimoine.



2

**OBTENEZ DES RÉPONSES  
CONCRÈTES ET CHIFFRÉES**

## LES 7 CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE POUR BIEN RÉUSSIR VOTRE INVESTISSEMENT

### 1 Où mon bien immobilier doit-il être situé ?

La localisation de votre futur bien immobilier forme l'une des clés de voûte de votre projet immobilier. Une adresse de qualité rendra un bien désirable par vos futurs locataires et fera pencher leur préférence en faveur de votre maison ou appartement en cas d'hésitation. Novanéa vous positionne sur les plus beaux biens lors de la mise en commercialisation des nouvelles résidences.

### 2 La qualité sera-t-elle au rendez-vous ?

Les propriétés que nous proposons font l'objet d'une sélection rigoureuse de la part de nos équipes. Ainsi, en choisissant d'investir dans un bien par le biais de Novanéa, vous avez l'assurance d'un standing en termes d'architecture, de services, d'environnement, d'espace et d'agencement, quel que soit votre projet (habitation principale, résidence étudiants, résidence services seniors, investissement locatif). Novanéa vous propose des biens adaptés à votre projet et à votre profil d'investisseur.

### 3 Vais-je pouvoir facilement louer mon bien ?

Un investissement immobilier est une opération qui s'inscrit sur la durée. Il convient donc de vous assurer que le bien immobilier pour lequel vous opterez prendra de la valeur au cours du temps, que ce soit pour le revendre à terme ou pour le transmettre à vos enfants. Les biens neufs proposés par Novanéa sont situés dans des zones à forte demande locative. Localisés dans des endroits privilégiés, à proximité de commerces, d'écoles et de transports en commun, ils bénéficient des facteurs de désirabilité qui entrent en considération dans la prise de décision des futurs locataires.

Certains biens sont spécialement adaptés aux attentes des investisseurs, comme cela est le cas pour les résidences étudiantes ou résidences de services seniors, par exemple. Il s'agit de logements qui prennent en compte la situation des locataires, ouvrant la voie à des investissements à fort potentiel locatif.

### 4 Comment vais-je financer mon projet immobilier ?

Le financement de votre projet passe par la négociation d'un taux intéressant et d'un taux d'assurance compétitif. Pour trouver la bonne combinaison et calculer votre capacité d'emprunt, Novanéa vous propose un accompagnement en vous indiquant l'éventail des solutions envisageables pour votre situation, grâce à des montages concrets et adaptés. Grâce à son réseau de partenaires, Novanéa vous donne accès à de nombreux avantages, dont des taux négociés au plus bas.

### 5 Quel prix au mètre carré dois-je payer ?

Il convient de vous assurer de l'adéquation du prix du bien que vous envisagez d'acquérir avec les prix du marché. Pour ce faire, il faut prendre en compte plusieurs facteurs, dont la localisation du bien, les prestations proposées et, bien entendu, la moyenne des prix au mètre carré dans la zone géographique concernée.

### 6 Combien mon bien va-t-il me rapporter ?

Votre opération immobilière doit générer un retour sur investissement. Pour effectuer le calcul de la rentabilité de votre futur bien immobilier au plus juste, prenez compte de son prix d'achat, mais également des charges de copropriété, des frais de gestion et des assurances. Ensuite, estimez les loyers en tenant compte des éventuels plafonds. N'hésitez pas à vous faire accompagner.

### 7 Novanéa vous accompagne pour une étude précise grâce à ses outils

Simplifiez-vous la recherche !

Connectez-vous sur [www.novanea.fr](http://www.novanea.fr) ou par téléphone  et découvrez, en quelques instants seulement, une gamme de biens immobiliers répondant à vos besoins, partout en France. Que votre objectif soit d'habiter, d'investir, de louer, de défiscaliser ou de vendre, le moteur de recherche en ligne et les outils de Novanéa sont à votre disposition.

## NOVANÉA, À VOS CÔTÉS À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

Sur la base de valeurs saines et fortes, le groupe Novanéo met la satisfaction de ses clients au cœur de ses préoccupations. **Nos offres commerciales sont identiques à celles des promoteurs, au même titre que les avantages financiers proposés.** Nous nous engageons à rester à vos côtés et mettons tout en œuvre pour faciliter l'ensemble des démarches liées à votre projet immobilier pour votre tranquillité d'esprit.

### Novanéo en quelques chiffres

20ans

d'expérience dans  
l'immobilier

5

agences en 2018

39

collaborateurs

800 000

logements neufs  
manquants en France\*

Contactez-nous

N° Vert 0805 693 670

\*Sources : Crédit Foncier & Université des Dauphinois

## CHOISIR NOVANÉA, C'EST SE DOTER D'UN PARTENAIRE INDÉPENDANT DE QUALITÉ

L'achat d'une résidence principale, pour bénéficier des avantages de l'immobilier neuf, pour faire l'acquisition de votre premier appartement ou maison, pour loger une famille qui s'agrandit, pour changer de zone géographique.

L'investissement locatif pour transformer votre impôt sur le revenu en épargne, pour vous constituer un patrimoine immobilier pour votre retraite, pour dynamiser votre épargne et donner des couleurs à votre capital.

## DES BIENS IMMOBILIERS DE QUALITÉ À TRAVERS LA FRANCE

Pour concrétiser votre projet immobilier, contactez Novanéo. Nos équipes sont à votre disposition, quel que soit l'endroit dans lequel vous habitez actuellement et quelle que soit la nature de votre projet.

Avec Novanéo, vous pouvez compter sur :



Une prestation  
totalement  
gratuite pour vous



Un acteur indépendant  
qui vise l'excellence  
et la réussite



Une large gamme  
de biens immobiliers  
adaptés à votre profil



Un accompagnement  
de A à Z



Une connaissance  
stratégique du  
marché immobilier



Des logements  
de qualité



Un accompagnement  
fiscal

3

# AFFINEZ VOTRE CHOIX ET DÉFINISSEZ VOTRE PROJET D'INVESTISSEMENT



## MIEUX COMPRENDRE LES DISPOSITIFS D'ETAT POUR FAIRE LE BON CHOIX

### > Le dispositif PINEL\*

Ce dispositif de défiscalisation vous permet de réduire vos impôts jusqu'à 21%, soit 63 000€ de la somme investie sur 6, 9 ou 12 ans. Vous pouvez également louer votre bien à l'un de vos parents ou enfants, sous certaines conditions.

### > Le dispositif Censi-Bouvard\*\*

Mise en place pour favoriser la création de logements neufs à destination des étudiants ou pour des services médicalisés notamment, la Loi Censi-Bouvard vous permet de récupérer la TVA et de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11% sur 9 ans.

### > Le statut loueur en meublé non professionnel (LMNP)\*\*\*

Ce statut vous permet de percevoir des revenus locatifs non imposés et de récupérer la TVA. Un statut intéressant pour préparer sa retraite, profiter d'une rente mensuelle tirée des loyers et pour constituer un capital à moindre frais sans contraintes particulières.

## MENTIONS LÉGALE DES DISPOSITIFS

\* Le dispositif dit PINEL répond aux règles de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts. Il est attribué aux contribuables domiciliés en France qui font l'acquisition, avant le 31 décembre 2021, d'un logement neuf dans une résidence devant faire l'objet d'une labellisation BBC EFFINERGIE 2005 ou construite en conformité avec la réglementation thermique appelée RT 2012, destiné à être loué nu à titre de résidence principale à des locataires dont le niveau de ressources est plafonné et moyennant des montants de loyers plafonnés également. Le logement doit être localisé en zone dite tendue (c'est-à-dire en zone A, A BIS et /ou B1). A noter que les logements neufs situés dans les zones B2 et C sont également éligibles, à partir du moment où les autres conditions sont remplies, et ce dès lors que le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017 et l'acte de vente définitif a été signé avant le 31 décembre 2018. Le dispositif PINEL permet une réduction d'impôts de 12% si l'engagement de location est conclu pour 6 ans. Il est de 18% si l'engagement est conclu pour 9 ans. En outre, l'engagement de location peut être prorogé jusqu'à 12 ans. La prorogation de l'engagement de location donne droit à une nouvelle réduction d'impôts. Le pourcentage de réduction se calcule sur la base du coût d'acquisition, dans la limite de 300 000 € et dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m². La signature du contrat de location doit être effectuée dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. La situation du logement impacte également sur l'éligibilité au dispositif de réduction d'impôt. Il est possible de faire bénéficier des logements acquis à partir du 1er janvier 2015 à des ascendants et à des descendants. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle est d'abord imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, et ensuite sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location, à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années. Aucun report n'est envisageable. Le bénéfice de cet avantage fiscal s'inscrit dans le calcul du plafonnement global de certaines incitations fiscales prévues à l'article 200-0 A du CGI. Comme cela est le cas pour tout achat immobilier, la réalisation d'un investissement locatif nécessite une attention particulière quant à la capacité d'emprunt de l'investisseur. Le contexte fiscal doit être pris en compte dans le calcul de la rentabilité escomptée pour tout investissement immobilier. A ce titre, il convient de se renseigner sur les taxes locales applicables dont notamment la taxe foncière, sur votre régime fiscal concernant les revenus locatifs et le cas échéant les autres impôts applicables à votre situation. Le contexte économique doit également être attentivement étudié : vérifiez les prix moyens des loyers appliqués par les propriétaires dans le secteur, pouvant être inférieurs au plafond des loyers relatifs au dispositif PINEL. Tenez également compte des intérêts d'emprunt, des charges de copropriétés non récupérables, du coût de l'assurance propriétaire non occupant, des éventuels frais de gestion, etc.

\*\* Le dispositif Censi-Bouvard est un dispositif étatique donnant droit à des réductions d'impôts, comme cela est prévu à l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts. Ce dispositif est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent un logement sur le territoire français jusqu'au 31 décembre 2018. Il concerne les logements neufs compris dans certaines résidences services et qui s'engagent à le louer dans le cadre d'un bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une période de 9 ans minimum. Le calcul de la réduction d'impôt est de 11%, calculé sur la base du coût d'acquisition (prix de vente HT + frais d'acquisition) du logement dans la limite de 300 000 €. Cette incitation fiscale est soumise à un plafonnement global comme cela est prévu à l'article 200-0 A du CGI. La location doit être effectuée dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement. Comme cela est le cas pour toute acquisition de bien immobilier, l'investissement locatif nécessite une attention particulière quant à sa capacité d'emprunt. En outre, pour effectuer le calcul de la rentabilité escomptée, il est nécessaire de prendre en compte le contexte fiscal et donc de se renseigner quant aux taxes locales applicables (la taxe foncière notamment) sur votre régime fiscal concernant les revenus tirés de la location. Ces derniers seront des BIC et non des revenus fonciers. Il convient également de prendre en compte les intérêts liés à l'emprunt, les charges de copropriété non récupérables, le coût de l'assurance propriétaire non occupant, les éventuels frais de gestion etc. Le dispositif Censi-Bouvard permet de récupérer la TVA et nécessite d'établir des déclarations fiscales spécifiques. Il convient donc de contacter un expert-comptable pour effectuer les démarches nécessaires. Pour être en mesure de bénéficier de la récupération de TVA, le bien immobilier doit être loué à un exploitant pendant 20 ans au minimum. Par ailleurs, le non renouvellement du bail commercial peut entraîner le versement d'une indemnité d'éviction au profit de l'exploitant de la résidence.

\*\*\* Le statut LMNP s'adresse aux contribuables qui envisagent la location de logements meublés et dont les revenus locatifs ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel correspond, sur le plan fiscal, à la catégorie des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC) prévus par l'article 34 du Code Général des Impôts. Le dispositif LMNP, lorsqu'il est effectué dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf localisé dans certaines résidences gérées et donné en location à un gestionnaire via un bail commercial pour une durée de 9 ans minimum, donne droit, sous conditions, à la récupération de la TVA et au régime de la réduction d'impôt dite Censi-Bouvard codifié à l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts.

## COMPARAISON DES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION

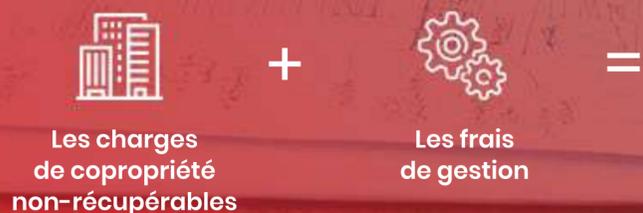
	PINEL *	CENSI-BOUVARD**	LMNP***
LOGEMENTS CONCERNÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement neuf ou en VEFA</li> <li>Logement BBC ou RT 2012</li> <li>Location nue</li> <li>Logement situé dans une zone éligible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement neuf ou en VEFA</li> <li>Logement dans une résidence de services</li> <li>Location meublé</li> <li>Logement situé dans toute la France</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobilier neuf meublé répondant à des besoins particuliers (résidence de services, résidence étudiante)</li> <li>Logement situé dans toute la France</li> </ul>
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>12% du prix du logement sur 6 ans</li> <li>18% sur 9 ans</li> <li>21% sur 12 ans</li> </ul> <p><i>Durée d'engagement modulable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Location possible aux ascendants et descendants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>11% de la somme investie sur 9 ans</li> <li>Récupération de la TVA (20% du prix du logement)</li> <li>Loyers garantis</li> <li>Pas de zonage</li> <li>Pas de plafond de ressources des locataires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Récupération de la TVA</li> <li>Loyers garantis</li> <li>Pas de zonage</li> <li>Pas de plafond de ressources des locataires</li> </ul>
ENGAGEMENT	• 6, 9 ou 12 ans	• 9 ans	• 9 ans
OBLIGATIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement doit constituer la résidence principale du locataire</li> <li>Le locataire est soumis à un plafond de ressources, variable en fonction de la zone géographique et la composition du foyer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recettes de location limitées à 23 000€</li> <li>Les recettes ne doivent pas représenter plus de la moitié des revenus globaux</li> <li>Acquisition limitée à 300 000€ pour un ou plusieurs logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recettes de location limitées à 23 000€</li> <li>Les recettes ne doivent pas représenter plus de la moitié des revenus globaux</li> </ul>
IMPOSITION	• Régime réel	• Régime BIC (bénéfices industriels et commerciaux)	• Régime BIC (bénéfices industriels et commerciaux)

## LE CALCUL DE VOTRE PARTICIPATION MENSUELLE

### Vos recettes



### Vos charges



### Votre participation



## QUE SIGNIFIE LA « PARTICIPATION MENSUELLE » ?

La participation mensuelle, encore appelée « **épargne mensuelle** » correspond à la somme que vous coûtera votre investissement immobilier chaque mois. Il s'agit de la somme restant à payer une fois que les dépenses réalisées ont été déduites et le loyer encaissé.

La participation mensuelle peut être le point de départ de la définition du budget de votre projet immobilier.

## CAS CONCRETS

### > Le dispositif PINEL

Annie est célibataire. Elle a 40 ans. Cadre dans une PME de Toulouse, elle gagne 45 000€ par an. Sans aucun enfant à charge, elle réalise son premier investissement locatif, un deux-pièces de 50 m<sup>2</sup> en centre-ville, d'une valeur de 165 000€, qu'elle veut louer pour 550€ par mois.

S'engageant dans la location de son bien, dans le cadre du dispositif Pinel, pour une durée de 9 ans, Annie aura engendré, au terme de l'ensemble de son opération, une réduction d'impôt de 18 651€.

### > Le dispositif Censi-Bouvard

Pour bénéficier d'une réduction d'impôts et se constituer un patrimoine, Éric et Jean souhaitent investir dans une résidence sénior à Bordeaux. Le logement est un très beau T3 neuf de 40 m<sup>2</sup>, vendu au prix de 210 000 €. La location de leur appartement apportera, à Éric et Jean, un loyer fixé à 600€ / mois. Le logement sera meublé et bénéficiera du dispositif Censi-Bouvard.

En outre, les services qu'offre la résidence permettent de récupérer la TVA, sachant que 3 des 4 services obligatoires font partie des prestations : petit-déjeuner, nettoyage des locaux et réception.

La TVA de ce bien est de 35000€.

Éric et Jean pourront récupérer 11% du prix hors-taxe de leur investissement, soit 19 250€ (175 000€ x 0,11). Ajoutée à la réduction d'impôt dont ils bénéficieront (2 139€ par an), leur investissement sera réduit à 155 750€.

### > Le dispositif LMNP

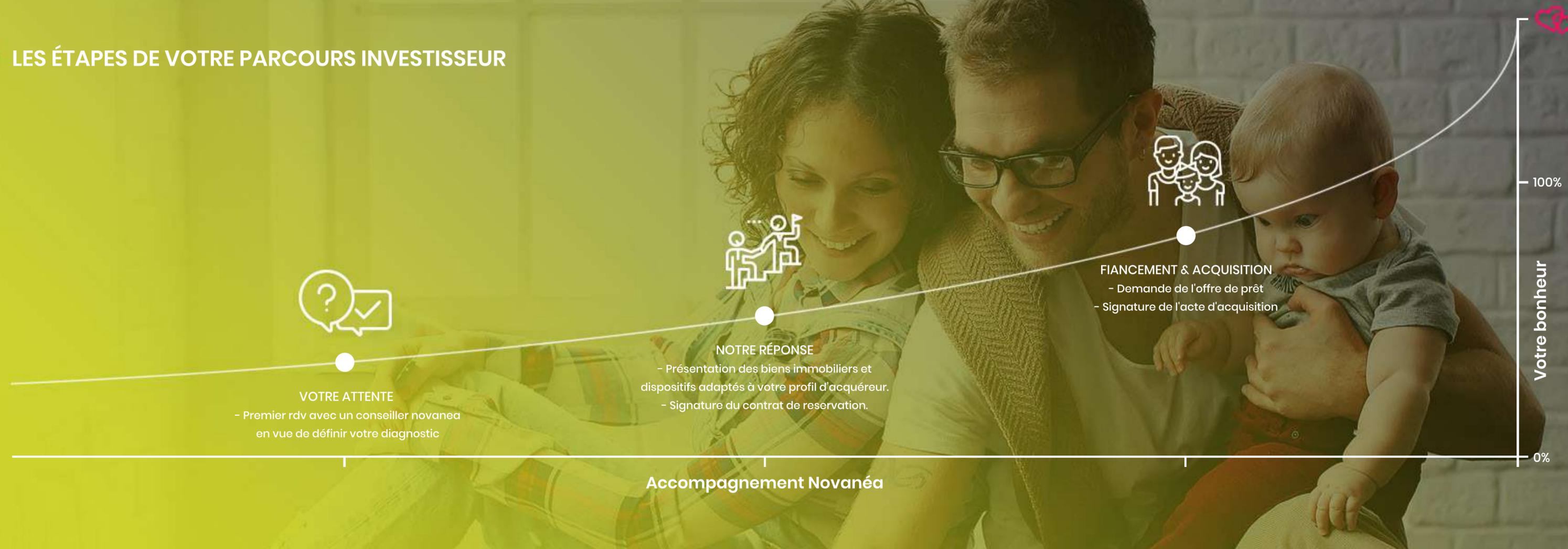
Fred a fait l'acquisition d'un studio de 20 m<sup>2</sup> sans apport personnel, au prix de 100 400€ TTC, incluant 3 050€ TTC de mobilier et d'équipement.

Grâce au dispositif LMNP, il bénéficiera d'un remboursement de la TVA à hauteur de 20% sur la totalité des sommes investies, soit 16 454€.

4

**PASSEZ À L'ACTION ET RÉALISEZ  
VOTRE PROJET IMMOBILIER  
EN TOUTE TRANQUILLITÉ**

## LES ÉTAPES DE VOTRE PARCOURS INVESTISSEUR



## ASSISTANCE ?

Un accompagnement de A à Z. Novanéa est à vos côtés pour :

- La détermination de vos objectifs
- Une étude financière patrimoniale, fiscale et de faisabilité de votre projet
- Le calcul de votre pouvoir d'achat immobilier
- La mise en place de la solution adaptée à votre profil d'investisseur
- La recherche du bien le plus adapté à votre situation
- La recherche du financement
- Les différentes phases de la construction

## VOUS AVEZ BESOIN D'UN ACCOMPAGNEMENT FISCAL POUR VOTRE INVESTISSEMENT ?

Chaque année, Novanéa organise, en période de déclaration fiscale, un atelier d'aide à la déclaration. C'est au cours de cet atelier que nous aidons nos clients à déclarer leurs revenus fonciers et BIC (LMP & LMNP). Nous profitons de cette occasion pour déclarer les réductions d'impôt sur le revenu de type Pinel etc.

N° Vert 0805 693 670

## UNE RÉPONSE POUR TOUTES VOS QUESTIONS :

### Comment garantir le meilleur financement ?

- Quel partenaire bancaire dois-je choisir ?
- Comment négocier le meilleur taux ?
- Comment bien choisir l'assurance de mon financement ?
- Le prêt relais est-il avantageux ?
- Puis-je être « coaché » pour mon premier rendez-vous bancaire ?
- Etc.



Toutes les réponses sont chez Novanéa, prenez rendez-vous avec un conseiller

N° Vert 0805 693 670

### Vos besoins au centre de nos préoccupations

- Comment sécuriser mon investissement en me garantissant un revenu dès la livraison ?
- Comment garantir mes revenus locatifs au quotidien ?
- Comment me protéger contre les imprévus ?
- Comment me prémunir contre l'absence de locataire ?
- Comment gérer mon locataire à distance ?
- Etc.



Toutes les réponses sont chez Novanéa, prenez rendez-vous avec un conseiller

N° Vert 0805 693 670

**novanéa**  
Expérience de réussite immobilière



## 8 RAISONS D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF

### PROFITEZ

**1** Des dispositifs étatiques en vigueur, ainsi que de leurs nombreux avantages. (ex : réductions d'impôts, prêt à taux zéro)

**2** Des revenus complémentaires à court terme comme à long terme.

**3** De frais de notaire réduits pour l'achat d'un bien immobilier neuf par rapport à un achat dans l'ancien.

**4** De garanties constructeur avantageuses. (garantie biennale, garantie décennale, garantie de parfait achèvement)

**5** D'une exonération de taxes foncières dans certaines communes pendant 2 ans, sur demande auprès du service des impôts compétent.

### BÉNÉFICIEZ

**6** D'un logement répondant exactement à vos exigences, en termes de lieu et d'agencement.

**7** D'un logement répondant aux normes actuelles (RT2012) visant à créer des économies d'énergie.

**8** D'un patrimoine transmissible à vos enfants.

## REJOIGNEZ-NOUS SUR WWW.NOVANEA.FR

Et trouvez votre bien partout en France facilement, grâce à notre outil de recherche

Avec plus de 20 ans d'expérience, nous nous plaçons comme un acteur sérieux du marché immobilier, nous consolidons aujourd'hui cette image de marque à travers notre plateforme web dédiée [www.novanea.fr](http://www.novanea.fr)

Elle permet à ce jour de centraliser des milliers d'annonces disponibles dans un réseau très large de plus d'une centaine de partenaires et collaborateurs spécialisés partout en France.



novanée

APPARTEMENT NEUF TROIS PIÈCES BUDGET SURFACE PLUS DE FILTRE

100 OFFRES(S) PRIX CROISSANT

LÉGENDE ET SÉLECTION : HABITER INVESTIR LOUER DÉFISCALISER VENDRE

Appartement  
Trois Pièces / 71,83 m<sup>2</sup>  
Bordeaux 33000  
811 €

Appartement  
Trois Pièces / 71,83 m<sup>2</sup>  
Bordeaux 33000  
956 €

Appartement  
Trois Pièces / 71,83 m<sup>2</sup>  
Bordeaux 33000  
1084 €

HABITER INVESTIR LOUER DEFISCALISER VENDRE

JE SOUHAITE ACHETER MA RÉSIDENCE PRINCIPALE.

Type : Appart... Localité : Ville, dept, CP... Budget max : 50k€ 5M€ TROUVER

Neuf Ancien

## UNE PLATEFORME « ALL INCLUSIVE »

Novanéa référence plusieurs milliers de biens et programmes immobiliers neufs à travers la France sur une seule et même plateforme. Au cœur de nos préoccupations, l'expérience utilisateur, avec notamment une navigation simple et intuitive.

Notre volonté étant d'offrir un service innovant à nos utilisateurs, nous mettons à disposition un profil personnalisé permettant de gérer les alertes, les documents légaux et de répertorier les fichiers dans un cloud sécurisé, prévu à cet effet.

Sur notre site, retrouvez tous les raccourcis nécessaires à gauche de votre écran, dont une wishlist permettant la visualisation rapide de plusieurs biens et d'autres fonctionnalités pratiques et utiles.

Rendez-vous sur [www.novanea.fr](http://www.novanea.fr)

The image displays two overlapping screenshots of the Novanéa website. The top screenshot shows a property listing for 'LE 19 EMILE RIPERT' in Bordeaux, with a navigation bar at the top containing links like 'LE GROUPE NOVANEA', 'GUIDE DE L'INVESTISSEUR', and 'ACTUALITES'. The bottom screenshot shows a comparison page titled 'COMPAREZ LES BIENS QUE VOUS AIMEZ'. It features three columns of property details, including energy consumption charts and greenhouse gas emissions. A sidebar on the right lists various property categories and locations, such as 'LOCATION - NICE', 'INVESTISSEMENT - TOULOUSE', and 'HABITER - BORDEAUX'. A vertical navigation menu is visible on the left side of the bottom screenshot, containing icons for home, search, and other functions.





**novanéa**  
Expérience de réussite immobilière

 N° Vert 0805 693 670

*Nos valeurs  
Innovations, Connaissances, Collaborations, Conquêtes, Intégrité  
Commencez ici votre expérience.*

Nos équipes sont à votre disposition pour faire de votre projet immobilier, une véritable réussite.

UN LARGE CHOIX DE LOGEMENTS NEUFS DE QUALITÉ PARTOUT EN FRANCE