

 Synthèse Produit



Illustration non contractuelle


LUMINA
LES GETS

Une conception



Un référencement



DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER

Permis de construire obtenu

10 mai 2022

PC n° 074 134 21B 0057

Permis de construire purgé

10 août 2022

PC n° 074 134 21 B 0057

Actable

Oui

Livraison prévisionnelle

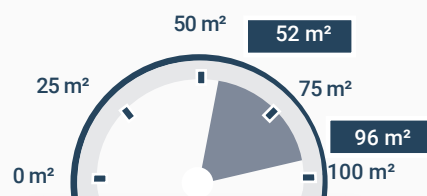
3^e trimestre 2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



› Enveloppe d'investissement ^{TTC}

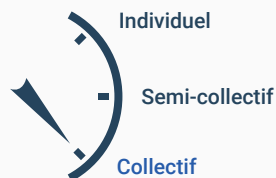
meubler inclus et parking inclus



› Surfaces en m²
Typologie : du T2 au T4



› Nombre de lots : 10



› Type d'habitat



› Type de construction

GARANTIE PROTECTION REVENTE

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD (anciennement dénommé "Engagement Liquidité") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure ⁽¹⁾ vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la revente, l'assureur vous indemniserait de la moins-value ⁽²⁾ réalisée jusqu'à 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 € ⁽³⁾.

(1) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 25 % du prix d'achat et de 40 000 €. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(2) Moins-value : différence entre le prix d'achat HT majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information sur le produit d'assurance.

(3) Cette note présente les principales caractéristiques d'Immoguard. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

Immoguard ⁽⁵⁾ NON OUI
Anciennement dénommé "Engagement liquidité"

LB2S + = Immoguard
GARANTIE PROTECTION REVENTE = Revente rapide et sereine !

PARTIES COMMUNES

Hall d'entrée

Cages d'escaliers et ascenseurs

Local ski

Local vélo

Espaces verts

Conditions de propriété des parties communes

Propriété des investisseurs en millième de copropriété

NON OUI

3 POSSIBILITÉS DE MISE EN LOCATION

MEUBLÉ SOUS MANDAT SANS SERVICES PARA-HÔTELIERS

| | | |
|---------------------------|---|------------|
| Statut | Loueur en meublé non professionnel | |
| Régime fiscal | BIC | |
| Déduction des charges | NON | OUI |
| Amortissements comptables | NON | OUI |
| Récupération de TVA | NON | OUI |
| Soumis à la plus-value: | des particuliers | |

MEUBLÉ SOUS MANDAT AVEC SERVICES PARA-HÔTELIERS

| | | |
|--|--|------------|
| Statut | Para-hôtelier | |
| Régime fiscal | BIC | |
| Déduction des charges | NON | OUI |
| Déficit imputable sur revenu global | NON | OUI |
| Amortissements comptables | NON | OUI |
| Récupération de TVA | NON | OUI |
| Inscription au RCS, cotisations sociales | NON | OUI |
| Soumis à la plus-value | des professionnels ou des particuliers* | |

* suivant la situation professionnelle de l'investisseur ou de l'un des investisseurs. Se renseigner auprès du cabinet Expertim Fiduciaire ou de Consultim Partners le cas échéant.

PINEL

| | | | |
|--|--------------------------------|-------|--------|
| Zonage Pinel | Zone A | | |
| Plafond de loyer | 12,77 € / m² | | |
| Année prévisionnelle de début de défiscalisation | 2025 | | |
| Taux de réduction d'impôt | Barème 2023 | | |
| Engagement de location | 6 ans | 9 ans | 12 ans |
| Taux de réduction d'impôt | 10,5 % | 15 % | 17,5 % |



Illustration non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Investissement en meublé sous mandat qui offre une grande souplesse pour conjuguer location et occupation
- Le marché du tourisme de montagne en plein boom
- Un déficit de logements éligibles à la résidence principale
- Les Gets, une station de ski réputée des Alpes : 35 000 touristes / an
- Des activités été comme hiver : plus grand domaine skiable et VTT d'Europe
- Des prix au m² qui évoluent favorablement aux Gets : +18 % en 7 ans
- Un excellent positionnement prix par rapport au marché
- Possibilité de tout faire à pied, remontées mécaniques à 200 m

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

consultim-partners.com

Promoteur



Notaire

ACTES ALLIANCES NOTAIRES
Maître Laurent DELANOE
294 Av. du Grand Champ
73600 SALINS-FONTAINE

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.

AVIS D'EXPERTS

SEGMENT MEUBLÉ SOUS MANDAT

- Possibilité de louer en direct ou par l'intermédiaire d'un professionnel digital ou local
- Possibilité d'opter pour la fourniture ou non de services para-hôtelières

AVANTAGES

- Grande souplesse pour louer ou occuper personnellement à la carte tout au long de l'année et pendant les années
- Formule résidence secondaire optimisée : les rentrées locatives couvrent les frais de gestion et d'entretien du logement
- Suivant la situation fiscale : option pour la récupération de TVA et/ou la plus value des particuliers ou professionnels

VILLE

- Les Gets, station réputée des Alpes
- Plus grand domaine skiable et VTT d'Europe
- Nombreuses activités et événements à toutes saisons
- 35 000 visiteurs par an
- Labels Qualité Tourisme et Famille Plus

AVANTAGES

- Station qui draine de plus en plus de visiteurs ce qui augmente sa croissance économique (augmentation du nombre d'emplois) et qui améliore la valeur de l'immobilier dans le temps (loi de l'offre et la demande)
- Multi-saisons : rassure sur la performance locative à tout moment de l'année
- Station avec des activités adaptées à tout le monde, petits et grands, facilité, flexibilité du séjour

QUARTIER / ENVIRONNEMENT

- Quartier des Perrières
- En entrée de station
- Commerces à 50 m de la résidence (alimentaires, restaurants, location de ski et vélo)
- Arrêt de navette à 50 m de la résidence
- À 200 m des activités (télésiège des Perrières, luge sur rail)

AVANTAGES

- Urbanisation moins dense et plus arborée que le coeur de station
- Possibilité de tout faire à pied = praticité et facilité d'accès
- Emplacement idéal pour partir skier ou faire du VTT facilement

AVIS D'EXPERTS

ACCESSIBILITÉ

- À 25 km de l'autoroute A40 (Genève à 1h, Annecy à 1h10, Chambéry à 1h30, Lyon à 2h20)
- À 22 km de la gare ferroviaire de Cluses (liaison Cluses – Les Gets par bus en 30 min) et à 60 km de la gare de Genève (liaison Thonon – Les Gets par bus en 1h10)
- À 60 km de l'aéroport international de Genève (1h15 de route) et d'autres aéroports à proximité (Annecy à 1h, Chambéry à 1h30, Lyon à 2h20)

AVANTAGES

- Excellente desserte avec possibilité d'accéder à la station par divers types de transports (avion, train, voiture) et diverses grandes villes à proximité
- Proximité avec d'autres pôles d'intérêts touristiques drainant de nombreux visiteurs
- Facilité d'accès à la station même sans voiture grâce au réseau de bus

RÉSIDENCE

- Parement pierre et menuiseries extérieures bois
- R+2 avec 26 lots au total
- Allotement de 10 appartements
- Du T2 au T4 : 1 T2, 6 T3, 3 T4
- De 52,12 m² à 96,92 m²
- Balcon ou terrasse pour chaque lot
- Bonnes expositions (Sud)
- 2 stationnements par lot (parking ou box)

AVANTAGES

- Qualité architecturale pour achat coup de cœur
- Les bonnes expositions permettent une très bonne luminosité et un bon confort thermique, permet notamment de réduire la facture énergétique
- Des grandes surfaces pour accueillir de grandes familles ou des groupes d'amis, souvent privilégiées pour ce type de vacances

BAIL

- Mandat de gestion proposé par une agence locale, l'agence Olivier

AVANTAGES

- Le Cabinet Olivier est spécialisé dans la gestion locative saisonnière aux Gets depuis 1952, très bonne connaissance du marché et des prix qui doivent être pratiqués à chaque période
- Souplesse du mandat de gestion qui permet de louer ou d'occuper à la carte
- Permet de se décharger de la gestion locative
- En outre, contrat court terme renouvelable, cela permet de disposer à sa guise de son bien

AVIS D'EXPERTS

CONTEXTE DE MARCHÉ : TOURISME À LA MONTAGNE EN FRANCE

- Le tourisme à la montagne en plein boom avec une fréquentation croissante post covid
- Amélioration de l'expérience montagne
- Une fréquentation de plus en plus importante l'été qui regroupe 51 % des nuitées annuelles

AVANTAGES

- Ouverture sur une plus large cible de clientèle
- Un taux d'occupation touristique réparti sur toutes les saisons

CONTEXTE DE MARCHÉ : L'IMMOBILIER AUX GETS

- Le prix médian au m² ne cesse d'augmenter aux Gets : +18 % en 7 ans pour arriver à 9 127 € / m² dans le neuf au T4 2022
- 85 % des logements aux Gets sont des résidences secondaires
- La majorité des logements aux Gets sont des grandes surfaces : 60 % sont des 4 pièces et plus

AVANTAGES

- Station prisée des familles avec une offre à l'achat comme à la location limitée qui tend à valoriser l'actif dans le temps
- La rareté foncière associée à la politique urbaine visant à privilégier les petites copropriétés viennent amplifier le phénomène

CONCURRENCE

Positionnement prix médians par rapport au marché

- T3 Lumina : 7 777 € / m²
- T3 neuf : 9 504 € / m²
- T3 ancien : 9 155 € / m²

- T4 Lumina : 7 615 € / m²
- T4 neuf : 7 953 € / m²
- T4 ancien : 9 000 € / m²

AVANTAGES

- Une entrée sur le marché à un prix inférieur à ceux constatés sur zone au moment de l'investissement, permet d'optimiser la sortie à terme