

MAI 2024

WWW.CPI-IMMOBILIER.FR

NEWSLETTER



CPI IMMOBILIER VOUS ACCOMPAGNE

VOS PROJETS NOUS INSPIRENT

Vos experts de l'Immobilier à Rennes et Saint-Malo



Agence immobilière intégrée à CPI Groupe depuis 2010, nous accompagnons nos clients depuis des années et vous remercions de votre fidélité.

Nous serons toujours présents à vos côtés et au service de tous vos besoins immobiliers : achat, vente, investissement locatif, location et gestion locative.

Avis de recherche !

Nous recherchons pour un de nos clients :

Une maison de caractère entre 100 et 200 m² sur SAINT-MALO avec un grand terrain de 1 000 m² minimum sans vis à vis.

Si vous êtes vendeur ou connaissez un ami qui souhaite vendre, contactez nous au 02.99.30.10.33.



ACTUALITÉS

**BREAKING
NEWS**

FIN DU DISPOSITIF PINEL AU 31.12.2024



C'EST LE MOMENT D'EN PROFITER !

Achetez dès à présent un bien immobilier neuf pour le louer durant 6, 9 ou 12 ans. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 41 000 € calculée en fonction de la durée de location du bien.

EXEMPLES D'OPPORTUNITÉS LIVRAISON IMMEDIATE

ILLE ET VILAINE

SAINT ERBLON : 322 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
10 mn de Rennes T4 de 90,18 m² orienté SUD/OUEST 32m² de terrasse, garage et 2 parkings

NOYAL CHATILLON SUR SEICHE : 332 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
10 mn de Rennes T4 de 91.58 m², orienté SUD/OUEST, balcon, 2 parkings

BETTON : 290 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
5 mn de Rennes T3 de 64m², avec terrasse et jardin, 2 parkings

CESSON SEVIGNE : 285 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
T3 de 66.90 m², orienté OUEST, balcon, 1 parking

SAINT MALO : 293 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
T3 de 58,50 m², orienté SUD/OUEST, terrasse 15,90 m², 1 parking

AUTRES DEPARTEMENTS

SAINT-HERBLAIN : 322 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
10 mn de Rennes T4 orienté SUD/OUEST, 32m² de terrasse, Garage et 2 parkings

BREST : 284 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôt par an
T3 de 71,83 m² orienté SUD, balcon, 1 parking

CHOLET : 245 000 € soit 3 400 € de réduction d'impôt par an
T3 de 71,83 m², orienté SUD, balcon, 1 parking



**VOUS SOUHAITEZ INVESTIR ?
DEMANDEZ VOTRE ÉTUDE FISCALE GRATUITE AU 02.99.30.10.33**

LE NEUF À LA UNE



Vous envisagez d'investir dans le neuf ?

Cet investissement immobilier vous réserve de multiples avantages : réduction d'impôt et revenus complémentaires, respect des nouvelles normes énergétiques, un bien neuf personnalisé à votre goût, aucun gros travaux à prévoir dans un avenir proche.

CPI Immobilier peut vous guider dans votre stratégie d'investissement, dans l'identification du bien idéal et dans son acquisition, sans frais d'agence, et au prix promoteur. Vous trouverez ci-dessous quelques opportunités du moment :

À VENDRE



RENNES ST-HELIER Livraison 2026 RE2020

T2 à partir de **250 000 €** SUD avec balcon et parking en sous-sol - T3 également disponible

Réduction impôt T2 : **5 300 € /an sur 6 ans**



SAINT-MALO Livraison 4 Trimestre 2025

T2 à partir de **261 000 €** OUEST, Balcon, parking, cellier
T3 à partir de **324 000 €** SUD, Balcon, 2 parkings,

Réduction impôt T2 : **5 300 € /an sur 6 ans**

Réduction impôt T3 : **6 000 € /an sur 6 ans**



CESSON SÉVIGNÉ Livraison 1 Trimestre 2026

Studio à partir de **148 000 €** surface 20.31 m² au SUD
A deux pas de Beaulieu, avec transport de proximité

Loyer nu : **600 € / mois**

Loyer meublé : **700 € / mois**



CHOLET Livraison 4 Trimestre 2024

T3 de **62.29 m² à 204 166.67 € HT**

Exposition SUD, balcon, une place de parking, un cellier

Statut loueur meublé non professionnel

Loyer meublé HT : **710 € / mois**



VOUS SOUHAITEZ INVESTIR ?

CONTACTEZ SANDRA BESNIER AU 06.45.54.54.44

LE FOCUS IMMO



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR
WWW.CPI-IMMOBILIER.FR

DEMEMBREMENT de propriété : un outil d'optimisation fiscale

Le démembrement de propriété est un acte juridique qui sépare la pleine propriété d'un bien immobilier en 2 parties distinctes :

- **La nue-propriété** d'une part
- **L'usufruit** d'autre part

Il est régulièrement préconisé pour **optimiser fiscalement la transmission d'un bien immobilier**.

- Donner la nue-propriété est en effet moins onéreux que de donner la pleine propriété car vous disposez d'un abattement en fonction de l'âge du donateur.
 - Le nu-propriétaire possède le bien immobilier sans en avoir l'usage
 - L'usufruitier possède la jouissance du bien immobilier

Il est également possible d'**acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier avec une forte décote**.

- La nue-propriété peut être acquise à un prix situé entre 55% et 75% de la valeur du bien immobilier.
- La durée du démembrement est définie au moment de l'acquisition de la nue-propriété du bien immobilier.
- Vous ne jouissez pas des revenus afférents en cas de location du bien immobilier = absence d'imposition
- Vous n'avez pas à régler la taxe foncière ni les charges de copropriété qui sont à la charge de l'usufruitier
- Vous serez plein propriétaire du bien immobilier à la fin de la période de démembrement

À VENDRE



SAINT-MALO "PLAISANCE"

Budget d'investissement en nue-propriété :
T2 à partir de 147 105 € TTC

Typologie : Du T2 au T4 avec stationnement
Prix NP représente 63 % de la pleine propriété
Durée du démembrement : 15 ans



RENNES "LE PARC SAINT MICHEL"

Budget d'investissement en nue-propriété :
T2 à partir de 157 878 € TTC

Typologie : Du T2 au T3 avec stationnement
Prix NP : 63 % de la pleine propriété
Durée du démembrement : 15 ans

LE COIN DES ANNONCES



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR
WWW.CPI-IMMOBILIER.FR/

Un accompagnement sur mesure pour vos projets immobilier

Située à Rennes et Saint Malo, votre agence immobilière CPI Immobilier vous accompagne dans la vente ou la recherche d'un bien immobilier depuis plus de 15 ans dans le secteur de l'Ille et vilaine et des côtes d'Armor. Sandra Besnier est à votre écoute pour avancer ensemble sur vos projets de vie.

Vous avez un bien à louer, notre équipe de gestion location peut veut soulager dans la recherche de locataire ou dans la gestion complète de celui-ci. Profitez de l'offre de bienvenue !

À VENDRE



T1 - CESSON SEVIGNE
31 M²
167 500 € FAI



T3- RENNES
73 M²
353 260 € FAI



T3 - RENNES
68,52 M²
307 400 € FAI



MAISON - ST MALO
112 M²
498 750 € FAI

À LOUER



PARKING - RENNES
17.50 M²
87 € CC



CHAMBRE - RENNES
16.53 M²
430 € CC



T2 - GÉVEZÉ
42.84 M²
721 € CC



MAISON - ST JACQUES DE
LA LANDE
133.04 M²
1 400 € CC

VOUS AVEZ UN BIEN À LOUER OU À VENDRE ?
CONTACTEZ NOS EXPERTS CPI IMMOBILIER AU 02.99.30.10.33



LE SAVIEZ-VOUS ?

NOUVEAU DPE



SIMULER LA NOUVELLE ÉTIQUETTE DE VOTRE DPE POUR LES LOGEMENTS INFÉRIEURS À 40 M²

Pour sortir certains logements < à 40 M² de la catégorie des passoires énergétiques (étiquetés F ou G - soit env. 140 000 logements selon les estimations), le gouvernement a annoncé le changement des étiquettes de ces biens.

Pour cela, rien de plus simple. RDV en haut de la page d'accueil du site national : <https://bc2e.com>, rentrez le **numéro ADEME à 13 chiffres de votre DPE** dans le simulateur. Cela générera automatiquement la nouvelle lettre de votre DPE. Le numéro ADEME à 13 chiffres de votre DPE se trouve en haut à droite du rapport de DPE fourni par votre diagnostiqueur.

A partir du 1er juillet 2024, la simulation laissera la place à une **attestation officielle générée par l'ADEME**, qui pourra être attachée aux documents obligatoires en cas de vente ou de location, et qui sera reprise pour la publication des annonces. En attendant, la simulation donne déjà une bonne idée aux futurs acquéreurs de la lettre qui sera retenue pour votre bien dès le 1er juillet.

FISCALITE



Quel changement pour les propriétaires en 2024 ?

Déclaration de biens immobiliers : en 2023 ou depuis votre dernière déclaration, une déclaration de l'occupation et des occupants de votre bien immobilier est à effectuer depuis le service en ligne « Biens immobiliers » du site impots.gouv.fr, à partir de votre espace particulier, avant le 01/07/2024.

Vous êtes propriétaire d'une résidence principale, secondaire ou encore d'un bien loué ? Cette année, **le fisc va mettre en ligne un formulaire papier, en plus du service en ligne, pour pouvoir déclarer vos biens à usage d'habitation.**

OFFRE DE BIENVENUE

UNE GESTION
LOCATIVE
SUR MESURE



“RÈGLEMENTATION, CHARGES,
DÉCLARATION D'IMPÔTS, SINISTRES....”
DIFFICILE DE S'Y RETROUVER

CONFIEZ NOUS LA GESTION DE
VOTRE BIEN
EN TOUTE TRANQUILLITÉ !

100% DE REMISE
SUR LA PREMIERE
MISE EN PLACE
DU LOCATAIRE

CÉCILE GARNIER

☎ 06 80 54 55 08

@ cecile.garnier@cpigroupe.com



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR
WWW.CPI-IMMOBILIER.FR/

Les conseils de professionnels sont précieux, ne les négligez pas.
Comme tous nos fidèles clients depuis plus de 15 ans, confiez nous votre
bien, à la vente ou à la location, nous serons fiers de vous accompagner.

Vos projets sont les nôtres, qu'ils deviennent réalité
avec CPI immobilier

CPI Immobilier

6 Les Balus - BP 76248

35762 SAINT GREGOIRE cedex

02 99 30 10 33

contact.immobilier@cpigroupe.com