



ORLIA

LA SOURCE DE TOUS
LES LOISIRS





ORLIA

LA SOURCE DE TOUS
LES LOISIRS

Lieu-dit Les Escaloux - 09110 Ax-les-Thermes

- 1 À 3 minutes de la Gare SNCF
- 2 À 3 minutes du Casino Joa
- 3 À 4 minutes des Thermes du Teich
- 4 À 5 minutes des télécabines "Ax-Bonasscre"

Source : Google Maps dans des conditions normales de circulation.

AX-LES-THERMES, OÙ LE BONHEUR COULE DE SOURCE

Ses eaux chaudes et bienfaitrices ont fait sa réputation. Ville thermale active toute l'année, Ax-les-Thermes est aussi une destination prisée pour les sports d'hiver avec la magnifique station « Ax 3 Domaines ». Enveloppée d'une nature sauvage aux paysages grandioses de vallées, forêts, lacs cristallins, Ax-les-Thermes attire les amoureux de randonnées, les cyclistes passionnés et les amateurs d'activités nautiques, de la pêche au canoë-kayak. Ici, le bien-être se décline en toutes saisons!

À 40 min de Foix, 1 h 30 de route de Toulouse, environ 2 h des villes de la côte méditerranéenne et 1 h de l'Andorre, Ax-les-Thermes est également parfaitement desservie par le train avec une gare à l'entrée du village.



UN BEAU PATRIMOINE POUR SE RESSOURCER OU INVESTIR

À 10 min à pied du centre-bourg d'Ax-les-Thermes, de ses commerces et services, cette nouvelle adresse conjugue les atouts pratiques du quotidien à un cadre naturel préservé qui longe les berges de l'Oriège.

Dans le pur esprit des lieux, Orlia arbore une architecture contemporaine aux douces influences montagnardes. En parfaite harmonie, les 3 bâtiments de 4 étages épousent la déclivité naturelle du terrain et accueillent une belle collection d'appartements du studio au 4 pièces pour combler toutes les attentes.





UNE ARCHITECTURE SYNONYME DE VALEUR SÛRE

L'architecture de Orlia revisite avec élégance le style chalet en mariant matériaux nobles et nuances subtiles pour une réalisation immobilière sur laquelle le temps n'a pas d'emprise. En notes chaleureuses, le bois met en valeur les charpentes, s'invite en bardage sur les derniers étages, compose les volets et les garde-corps.

Les façades aux enduits blancs ponctués de gris se couronnent de larges toitures à deux pans parés de tuiles plates en terre cuite grise.

À l'intérieur, tout est présent pour garantir un confort hors pair : local ski, grand local vélo, stationnement semi-enterré en complément des places extérieures, ascenseur pour tous les étages...



LE PLAISIR INCOMPARABLE D'UN APPARTEMENT NEUF

Sur 4 étages, les 3 bâtiments de Orlia proposent plusieurs surfaces, du studio au 4 pièces, pour satisfaire les envies d'investir ou d'habiter. Petits bijoux résidentiels, certains 3 pièces en duplex organisent sous les combles une charmante chambre avec salle d'eau.

Chaque intérieur se distingue par une grande clarté naturelle à la faveur de doubles orientations ou de dispositions traversantes pour la majorité des appartements. Les aménagements fluides et les plans optimisent l'espace. Les généreux balcons ou terrasses qui prolongent chaque logement sont pensés comme des pièces à vivre, à la fois protégées et ouvertes sur un paysage époustouflant.

Orlia offre la sérénité d'une réalisation neuve dotée des dernières normes en matière de sécurité, de confort et d'économie d'énergie, garantes d'une valeur patrimoniale durable.





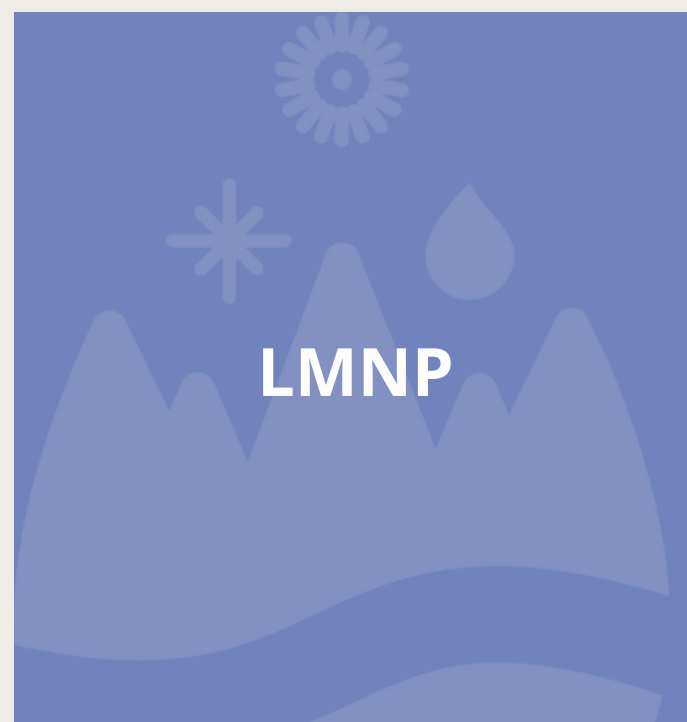








Nous vous confirmons que ce projet est éligible au « statut » du **loueur en meublé non professionnel** (I) ou **BIC hôtelier non professionnel** (II) **sous réserves de l'accompagnement fiscal** (III) du projet de l'acquéreur par notre partenaire **Cabinet Rivière & Associés**. (IV) Nous proposons également une **liste de partenaires en mesure de répondre aux besoins des ces deux régimes fiscaux**.



I – Le régime fiscal du loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Les conditions à respecter

- le logement doit être loué meublé conformément au décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé ;
- les recettes locatives doivent être inférieures à 23 000 € par an ou inférieures aux revenus globaux de votre foyer fiscal soumis à l'IR dans les catégories traitement et salaires, BIC, BA et BNC (a l'instar de article 155 IV 2 du CGI) ;

Mécanisme et intérêts du LMNP

Si l'investisseur a le statut de LMNP, il pourra bénéficier des avantages fiscaux suivants, dans la mesure où il loue en meublé :

- la déduction des frais liés à l'acquisition de l'immeuble (frais notariés, frais de commercialisation et frais d'ingénierie) ;
- la déduction du résultat imposable des charges liées à l'immeuble : intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, frais d'entretien et de réparation, frais d'assurance, taxe foncière, frais de gestion, charges sociales ;
- les résultats déficitaires sont imputables sur des bénéfices d'une autre activité de location meublée non professionnelle éventuellement exercée par ailleurs. En l'absence de tels bénéfices, ce déficit reste reportable pendant 10 ans ;
- l'amortissement du prix d'acquisition de l'immeuble (hors terrain) et des meubles ;
- la mise en réserve sans aucune limitation de durée, en vertu des dispositions de l'article 39 C du CGI, de la fraction de l'amortissement excédant la différence entre le montant des loyers et les autres charges. Cet amortissement s'imputera sur les résultats lorsque ceux-ci seront à nouveau bénéficiaires, ce qui vous permettra de bénéficier de revenus non fiscalisés pendant une durée pouvant s'étaler sur plus de 20 ans ;
- l'exonération totale de la plus-value en cas de revente de l'immeuble au bout de 22 ans et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Les principales étapes pour l'investisseur

- signer le contrat de réservation (comprenant les équipements visés au décret susvisé) ;
- se rapprocher d'un cabinet d'expertise comptable et le mandater en temps utile pour déclarer son activité LMNP et procéder aux différentes déclarations ;
- anticiper l'installation de meubles comprenant les équipements visés au décret susvisé ;
- anticiper la mise en gestion du logement ;

II – Le régime fiscal du BIC Para-hôtelier avec récupération de TVA

Les conditions à respecter

Afin de bénéficier du régime « BIC Para-hôtelier », plusieurs conditions doivent être réunies :

- le logement doit être loué meublé conformément au décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé ;
- 3 des 4 prestations para-hôtelières (accueil, linge, petit déjeuner et nettoyage des locaux) doivent être fournies au nom et pour le compte du bailleur ;

Mécanisme et intérêts du régime BIC Para-hôtelier

- la déduction des frais liés à l'acquisition de l'immeuble (frais notariés, frais de commercialisation et frais d'ingénierie) ;
- la déduction du résultat imposable des charges liées à l'immeuble : intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, frais d'entretien et de réparation, frais d'assurance, taxe foncière, frais de gestion, charges sociales ;
- le déficit constaté et résultant de la déduction des frais liés à l'acquisition est imputable, sur des revenus de même nature.

En l'absence de tels bénéfices, ce déficit reste reportable pendant 6 ans.

- la récupération de la TVA ayant grevé le prix d'acquisition de l'immeuble dans la mesure où les baux seront soumis à TVA et où le bailleur délivrera au moins trois des quatre services suivants : petite déjeuner, linge de maison, accueil de la clientèle et nettoyage régulier des locaux ;
- l'amortissement du prix d'acquisition de l'immeuble et des meubles ;

Les principales étapes pour l'investisseur

- signer le contrat de réservation (comprenant les équipements visés au décret susvisé) ;
- se rapprocher d'un cabinet d'expertise comptable et le mandater en temps utile pour déclarer son activité hôtelière et procéder aux différentes déclarations
- anticiper l'installation de meubles comprenant les équipements visés au décret susvisé ;
- anticiper la mise en gestion du logement ;
- anticiper la dispensation de 3 des 4 services para-hôtelières.

III - L'accompagnement fiscal du projet de l'investisseur

Le bénéfice de cet avantage fiscal nécessite un accompagnement spécifique.

Le Cabinet Rivière & Associés est mandaté par AQUIPIERRE pour mener à bien cette mission. Une lettre de mission est donc annexée au contrat de réservation.

Cet accompagnement consistera à assister le comptable ou expert comptable sélectionné par l'acquéreur investisseur :

- lors de l'établissement de ses déclarations fiscales ;
- en cas d'interrogation de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'Etat si nécessaire (honoraires de l'avocat au Conseil non compris) étant précisé que les indemnités éventuellement octroyées par les juridictions administratives au titre des frais de procédure (art L 761-1 du Code de justice administrative) seront allouées au Cabinet Rivière & Associés. Les frais de déplacement seront facturés en sus.

RIVIÈRE | AVOCATS | ASSOCIÉS

L'excellence du savoir-faire du cabinet est particulièrement reconnue dans les domaines du droit de l'immobilier et du patrimoine.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES | URBANISME | GESTION DE PATRIMOINE | FISCALITÉ

IV - Recommandation de partenaires pour accompagner l'investisseur

Pack mobilier Gestion moyen et long séjour



Elyade propose un pack mobilier en fonction de la typologie du logement (fourniture et pose)

L'Agence API : Ariège Pyrénées Immobilier, relai local **d'Elyade** s'occupe de la gestion courante du bien + services associés

Pack mobilier Gestion court et moyen séjour



Makasa propose un pack mobilier en fonction de la typologie du logement (fourniture et pose)

L'agence Charles Danel Immobilier s'occupe de la gestion courante du bien + services associés

Notre histoire

Créée en 2010 par Raphaël Lucas de Bar, AQUIPIERRE intervient sur tous les métiers de la promotion immobilière (immobilier résidentiel, réhabilitation & restauration, aménagements et projets urbains, commerces, hôtellerie). Depuis sa création, l'entreprise n'a cessé de grandir et de se développer en région bordelaise, sur le Bassin d'Arcachon et le Pays Basque.

Respectivement en 2016 et 2017, les agences AQUIPIERRE Méditerranée et AQUIPIERRE Grand Paris voient le jour pour proposer des projets immobiliers sur le pourtour méditerranéen et l'Île-de-France.

2018 marque la création de l'agence AQUIPIERRE Rhône-Alpes, la conquête des plus beaux sommets alpins ainsi qu'un rayonnement sur l'agglomération lyonnaise et le bassin genevois.

Fort de son développement sur l'est de l'arc méditerranéen, et dans l'optique d'être toujours plus proche de nos territoires, AQUIPIERRE Méditerranée ouvre une agence à Marseille fin d'année 2021.

Prémices d'un nouveau chapitre, 2021 est l'année de révélation de la Raison d'être d'AQUIPIERRE « Concrétiser ensemble des environnements à vivre et à ressourcer ». Véritable trait d'union entre le passé, le présent et les ambitions futures, ce travail itératif mené avec l'ensemble des collaborateurs et des partenaires donne un nouveau cap à nos décisions les plus importantes afin de concilier l'intérêt propre de l'entreprise et les considérations sociales, sociétales et environnementales de demain. Notre Raison d'être est notre ADN, elle guide chacun d'entre nous dans son quotidien, c'est le dénominateur commun de toutes nos actions.

Fort de ces expériences, de ses compétences dans les domaines juridique, financier, architectural, urbanistique et technique, AQUIPIERRE se positionne aujourd'hui comme un acteur immobilier de référence. Nous développons des projets immobiliers variés pour le client particulier, les collectivités locales, les institutionnels et les entreprises en apportant des solutions sur mesure pour répondre aux exigences du marché, du territoire d'aujourd'hui et de demain.

Chiffres-clés :

96 M€

réservés (+32.29 vs 2020)

310

lots réservés en 2021

84 M€

actés (+18.64% vs 2020)

315

lots actés en 2021

293

lots livrés en 2021

8000 M²

bureaux et commerces en développement sur 2022/2023



5 rue Lafayette - 33000 BORDEAUX

aquipierre.com