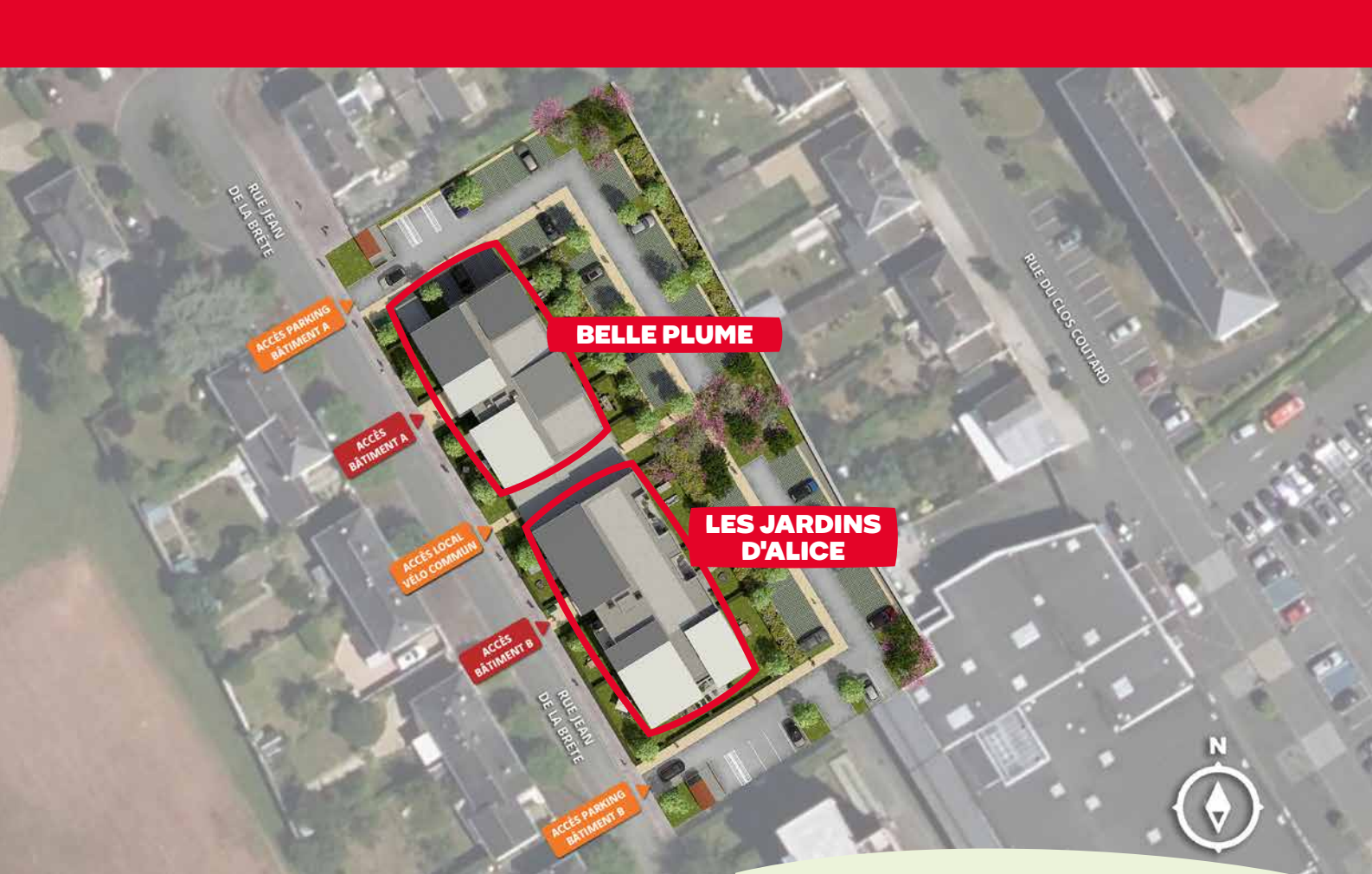




Investir en LMNP ⁽³⁾

Eligible ⁽⁴⁾
au nouveau
dispositif
Jeanbrun



Pourquoi choisir le neuf ?

Acheter dans le neuf, c'est faire le choix de la **sérénité** :

- **Frais de notaire réduits** : vous économisez dès l'achat
- **Garantie constructeur** : jusqu'à 10 ans de tranquillité
- **Performance énergétique optimale (RE2020)** : des économies sur vos factures
- **Charges maîtrisées** : grâce à une conception optimisée *
- La **possibilité de personnaliser** votre intérieur

Que vous soyez **résident ou investisseur**, cette résidence est une opportunité rare de conjuguer **valeur patrimoniale** et **qualité de vie**.

Emplacement stratégique
Confort moderne
Vie de quartier agréable
Investissement sécurisé

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale qui s'applique à la construction de bâtiments neufs. Son enjeu majeur est de réduire les émissions carbone afin de diminuer l'impact sur le climat du bâtiment, en prenant en compte l'ensemble de ses émissions sur son cycle de vie.

Grâce à la performance de l'isolation, les occupants peuvent ainsi profiter de réductions sur leurs consommations d'énergie, mais également améliorer leur confort de vie en été.

Saumur / 49

Une situation privilégiée au cœur du Val de Loire



Gare de Saumur

- Gare SNCF située à proximité du centre-ville
- Liaisons TER vers : **Angers – Tours – Nantes – Poitiers**

Option + :

- Accès rapide aux bassins d'emploi régionaux



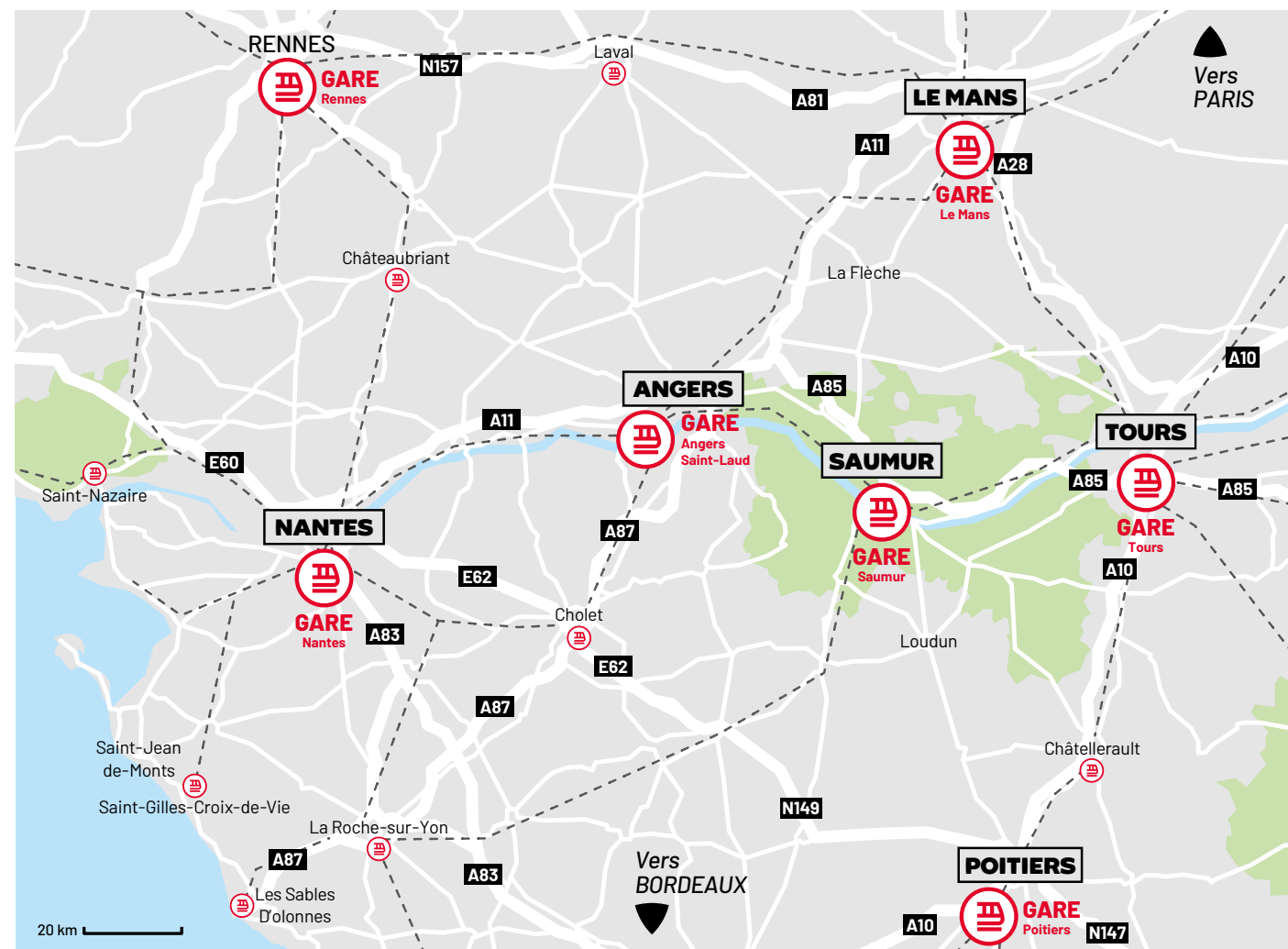
Transports urbains

- Réseau de bus local
- **Lignes 33 et 34** à proximité de la résidence
- Accès direct au centre-ville



Axes routiers

- **D947** vers Angers
- **D952** le long de la Loire
- Accès à l'A85 (axe **Tours <=> Angers**)



nexity.fr

0800 718 711

Service et appel gratuits

nexity

NEXITY VAL DE LOIRE, société par actions simplifiée au capital social de 37 200 €, dont le siège social est situé au 67 rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 326 625 332. Document, illustrations et photographies non contractuels. Architecte : XXX. Perspective : XXX. Photographies : XXX. Illustration : Alva Skog. (1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers. (2) Le Code général des impôts (art.278 sexies, art. art.278 sexies-0 A) permet d'appliquer un taux réduit de TVA à 5,5% pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur des logements acquis par des personnes physiques pour y établir leur résidence principale et situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et dans les quartiers prioritaires politique de la ville ou situés à une certaine distance de ceux-ci en fonction notamment de la date de la demande de permis de construire. Ce taux réduit est susceptible de s'appliquer dès lors que les ressources des personnes destinées à occuper le logement à la date de signature de l'avant contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ne dépassent pas des plafonds de ressources (cf. article 278 sexies du CGI). Le bénéfice du taux réduit est susceptible d'être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions d'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans un délai de 10 ans qui suit le fait générateur de l'opération notamment en cas de revente ou de changement de destination du logement. (3) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. (4) **Dispositif instauré par la loi de finance pour 2026 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 1111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources ciblés. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 311.1° du code général des impôts. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. Mai 2026.

nexity

Entre patrimoine,
nature
et art de vivre



Saumur / 49

Résidences
**Belle Plume &
Les Jardins d'Alice**

Un projet, deux résidences pour répondre à tous les projets de vie

À quelques minutes du centre-ville de Saumur, découvrez un programme immobilier qui allie **qualité de vie, patrimoine et confort moderne**.

Implantées dans un environnement calme et résidentiel, les résidences permettent de profiter pleinement du dynamisme de la ville, tout en conservant un cadre de vie agréable à proximité de la Loire.

Du **studio au 4 pièces**, les appartements offrent des espaces lumineux, ouverts sur l'extérieur (balcons, terrasses), avec des prestations modernes pensées pour votre bien être.

Les atouts de la résidence

- ▶ Ascenseur
- ▶ Parkings
- ▶ Local vélos
- ▶ Extérieurs pour tous les logements
- ▶ Entrées sécurisées
- CONFORT + :
- ▶ Logements adaptables à la perte d'autonomie



Résidence Belle Plume
▶ Du studio au 2 pièces
Idéal investisseurs / primo-accédants



Résidence Les Jardins d'Alice
▶ Du 2 au 4 pièces
Idéal familles / résidence principale



Saumur, une adresse de caractère

Ville emblématique du Val de Loire, Saumur séduit par son patrimoine exceptionnel et son cadre de vie unique, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Réputée à l'international, elle incarne l'excellence française à travers :

- ▶ son prestigieux Cadre Noir, référence mondiale de l'équitation
- ▶ son terroir viticole reconnu, avec ses nombreuses AOC
- ▶ son environnement naturel entre Loire, vignobles et paysages préservés

Avec plus de 26 000 habitants, Saumur offre un parfait équilibre entre dynamisme et qualité de vie.



Les atouts clés

Ville UNESCO à forte notoriété

Capitale équestre unique en France

Bassin viticole renommé

Cadre naturel exceptionnel

Ville à taille humaine très attractive

Commerces de proximité à pied !

Un environnement propice au bien-être

À quelques minutes du centre-ville de Saumur et des berges de la Loire, les résidences s'inscrivent dans un environnement agréable et verdoyant, idéal pour le quotidien.

Entre patrimoine, nature et douceur de vivre, Saumur offre un cadre privilégié pour profiter de promenades, d'activités de plein air et de moments de détente au cœur du Val de Loire.



Devenir propriétaire, c'est plus accessible que jamais !

Grâce aux dispositifs d'aide à l'accèsion, les résidences **Belle Plume** et **Les Jardins d'Alice** vous permettent de concrétiser votre projet immobilier dans des conditions avantageuses.

- ▶ **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** pouvant financer jusqu'à 50 % de l'acquisition, sans intérêts (sous conditions)
- ▶ **TVA réduite à 5,5%** au lieu de 20% (sous conditions)
- ▶ Mensualités allégées et apport initial réduit

Que vous soyez **jeune actif, famille ou investisseur**, ces dispositifs facilitent l'accès à un logement neuf, durable et confortable, au cœur d'un environnement privilégié.

⁽¹⁾
Prêt à Taux Zéro%

⁽²⁾
TVA 5,5%